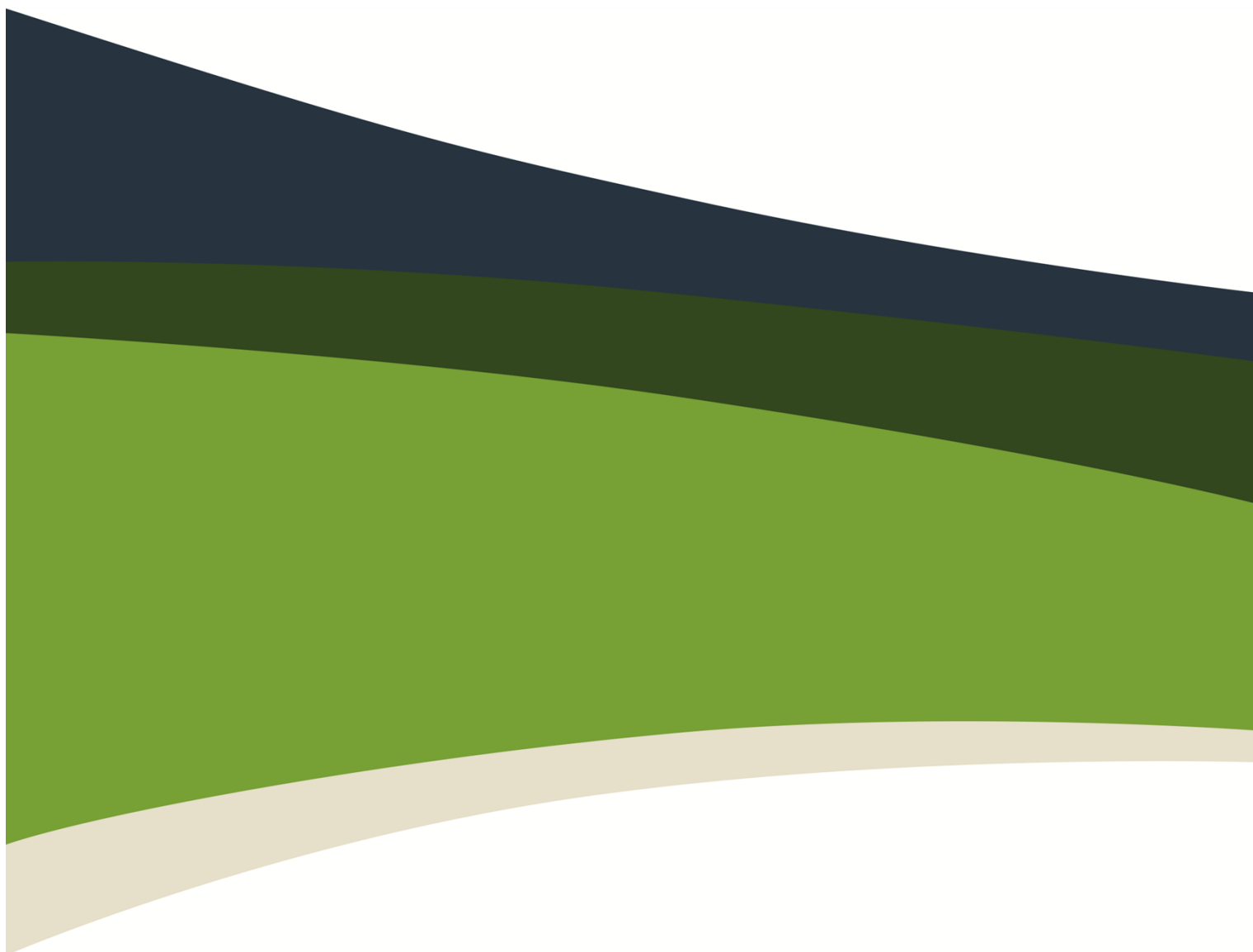


Startdocument herontwikkeling
Rijksstraatweg 601 (Handelskwekerij
Griffioen)



Inhoud

1	INLEIDING	3
2	AANLEIDING EN GESCHIEDENIS	3
3	HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	4
4	VIGERENDE BELEIDSKADERS	8
4.1	RIJKSBELEID	8
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	8
4.2	BELEID PROVINCIE ZUID-HOLLAND	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Zuid-Holland</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening Zuid-Holland</i>	14
4.2.3	<i>Gebiedsprofielen</i>	19
4.2.4	<i>Programma Ruimte (2019)</i>	21
4.3	REGIONAAL BELEID	23
4.3.1	<i>Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Duin, Horst & Weide</i>	23
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
4.4.1	<i>Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'</i>	25
4.4.2	<i>Woondeal</i>	28
4.4.3	<i>Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021</i>	28
4.5	<i>WOONVISIE "GRIP OP WONEN" (2021-2025)</i>	28
4.6	GROEN EN WATERVISIE WASSENAAR	30
4.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
4.8	<i>PARKEREN</i>	32
4.9	<i>BED & BREAKFAST</i>	32
5	RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN VOOR HET PROJECT	33
6	PARTICIPATIE EN PROCEDURE	36
6.1	PARTICIPATIE	36
1.	<i>Kaartanalyse plangebied Griffioen</i>	40

1 Inleiding

Aan de Rijksweg 601 te Wassenaar is Handelskwekerij Griffioen BV (Griffioen) gevestigd. De gronden zijn prominent gelegen langs de Rijksweg (N44) in Cultuurhistorisch Kroonjuweel, landgoedbiotoop en de groene buffer.

De handelskwekerij is sinds 1995 gevestigd op deze locatie. De activiteiten worden beëindigd, bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd. Zo wordt 5,7 hectare grond beleefbaar en open gehouden ten behoeve van de zichtlijnen van en naar het Kroonjuweel Cultuurhistorisch Erfgoed. Ter financiering hiervan wordt voorgesteld om de bouw van 11 nieuwbouwwoningen mogelijk te maken en van de tuinderswoning een burgerwoning te maken. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de historie.

Voor deze ontwikkeling moet een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Volgens de procesbeschrijving bestemmingsplan gemeente Wassenaar vangt een bestemmingsplanproces aan met de vaststelling van een startdocument door de gemeenteraad. In dit startdocument gaan wij in op de gewenste ontwikkeling, de kaders en de te volgen procedure.

Doel startdocument

De gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2013 de procesbeschrijving bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van deze procesbeschrijving, vangt een bestemmingsplanprocedure aan met de vaststelling van een startdocument. De raad stelt het bestemmingsplan vast en stelt daarmee vanuit dit primaat ook het startdocument vast.

Bij vaststelling van het startdocument geeft de raad opdracht aan het college voor het opstellen en de voorbereiding van een bestemmingsplan, neemt een beslissing op de voorstellen voor o.a. een communicatieplan, een voorbereidingsbesluit, de MER-procedure, en stelt de wijze van kostenverhaal vast. De raad bepaalt hoe het startdocument wordt behandeld. Het is mogelijk om het initiatief te nemen en om bijvoorbeeld nieuwe cq aanvullende kaderstellende notities te vragen en op te laten nemen. Het startdocument wordt altijd door de raad vastgesteld. De raad heeft daarmee de regie over de uiteindelijk te bepalen keuzes. Een vastgesteld startdocument is kaderstellend.

De inhoud van dit startdocument zal in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het verdere proces. Dit startdocument geeft, naast de wettelijke vereisten die gelden, de richting voor de herontwikkeling van de locatie.

Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Met het vaststellen van het startdocument geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan. Ook wordt hiermee initiatiefnemers de ruimte gegeven om te komen tot een uiteindelijke plan.

Disclaimer Omgevingswet

Op het moment van schrijven van dit startdocument zal de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treden. Dit startdocument is opgebouwd op basis van het huidige wettelijke kader, daarom wordt er in het startdocument gesproken over bestemmingsplan.

Naar verwachting zal het ontwerp van dit bestemmingsplan niet vóór 1 juli 2022 ter inzage worden gelegd, waardoor het plan moet voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Dit kan gevolgen hebben voor de uitwerking, de onderbouwing en/of de uitvoerbaarheid van het plan zoals het nu wordt vastgesteld.

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de aanleiding van het project nader toegelicht. De huidige situatie omschreven wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de vigerende beleidskaders opgenomen, waaruit de randvoorwaarden voor het project zijn afgeleid. Deze laatste zijn verwoord in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op participatie met de omgeving en de bestemmingsplanprocedure met de indicatieve planning.

2 Aanleiding en geschiedenis

Het plangebied is door de huidige eigenaar, Griffioen, in 1995 verworven voor het kweken van bomen en vaste planten.

In 2000 deed de commissie 'Gebiedsgerichte Aanpak', in opdracht van de Dienst Landelijk Gebied, een aanbod vanwege natuurcompensatie voor de toen nieuw aan te leggen Noordelijke Randweg Den Haag. Hierover is geen overeenstemming bereikt. Het bestemmingsplan 2005 bestemde, na tussenkomst van de Raad van State, circa de helft van het agrarisch bouwvlak weg.

In 2016 hebben wethouder Maat en de burgemeester overleg met Griffioen, die aangeeft bereid te zijn om de bedrijfsvoering te beëindigen op de onderhavige locatie, het terrein geheel vrij van bebouwing en verhardingen op te leveren, met als compensatie een ontwikkelingsmogelijkheid voor woningen. De uitbreidingsmogelijkheden van de kwekerij zijn te beperkt door het nieuwe bestemmingsplan.

In 2017 is het eerste plan van Griffioen aan de raadscommissie gepresenteerd. In januari 2018 wordt overeenstemming bereikt tussen de eigenaar en de gemeente over het maximale bouwvolume.

Op 17 mei 2018 heeft het college een besluit genomen op het principeverzoek van Griffioen met betrekking tot het bouwplan van een drietal appartementengebouwen aan de noordzijde van het gebied. Dit plan is aan de raad voorgelegd voor wensen en bedenkingen en behandeld op 9 april 2018.

Na ambtelijk overleg met Provincie Zuid-Holland bleek dat dit plan niet past binnen het provinciaal beleid. (Buiten bestaand stads- en dorpsgebied). Hierop volgde nader overleg met de provincie, waarbij de eigenaar een aantal varianten heeft gepresenteerd. De provincie heeft aangegeven dat zij de voorkeur geeft aan de variant met woningen aan de zuidkant van het gebied tegen de bestaande woonbebouwing van de Eikenhorstlaan aan.

Op 12 maart 2021 heeft Kondor Wessels namens Griffioen een principeverzoek ingediend met betrekking tot het gewijzigde plan. Dit principeverzoek is opgenomen in de bijlage bij dit startdocument.

3 Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

De locatie

De locatie ligt aan de Rijksweg 601 in Wassenaar. Op het terrein staat momenteel een bedrijfswoning en een bedrijfsloods met een oppervlakte van 750 m². Voor en naast de loods ligt een geasfalteerd parkeerterrein en los- en laadgebied met een oppervlakte van ca. 1.900 m². Het (half)verharde vlak van de intensieve pottenteelt beslaat ca. 3,5Ha, de overige ruimte is nu in gebruik voor bollenteelt.



Figuur: luchtfoto van het plangebied

Beoogde ontwikkeling

Voor het plangebied met een grootte van 7 hectare grond langs de Rijksweg wordt het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ten doel gesteld. Om dit te financieren wordt de mogelijkheid tot woningbouw gecreëerd, maar dan wel onder voorwaarden.

De activiteiten van het kwekersbedrijf worden beëindigd, de bedrijfsbestemming wordt wegbestemd en de bestaande opstallen en verhardingen worden verwijderd.

Een deel van de gronden/ de geestgronden (5,7 hectare) wordt ingericht voor agrarisch gebruik met natuurwaarden waarbij ruimte is voor extern recreatief medegebruik en een fietspad/calamiteitenontsluiting naar de Raaphorstlaan. Het is de intentie van de initiatiefnemer om deze gronden over te dragen aan de stichting Duivenvoorde.

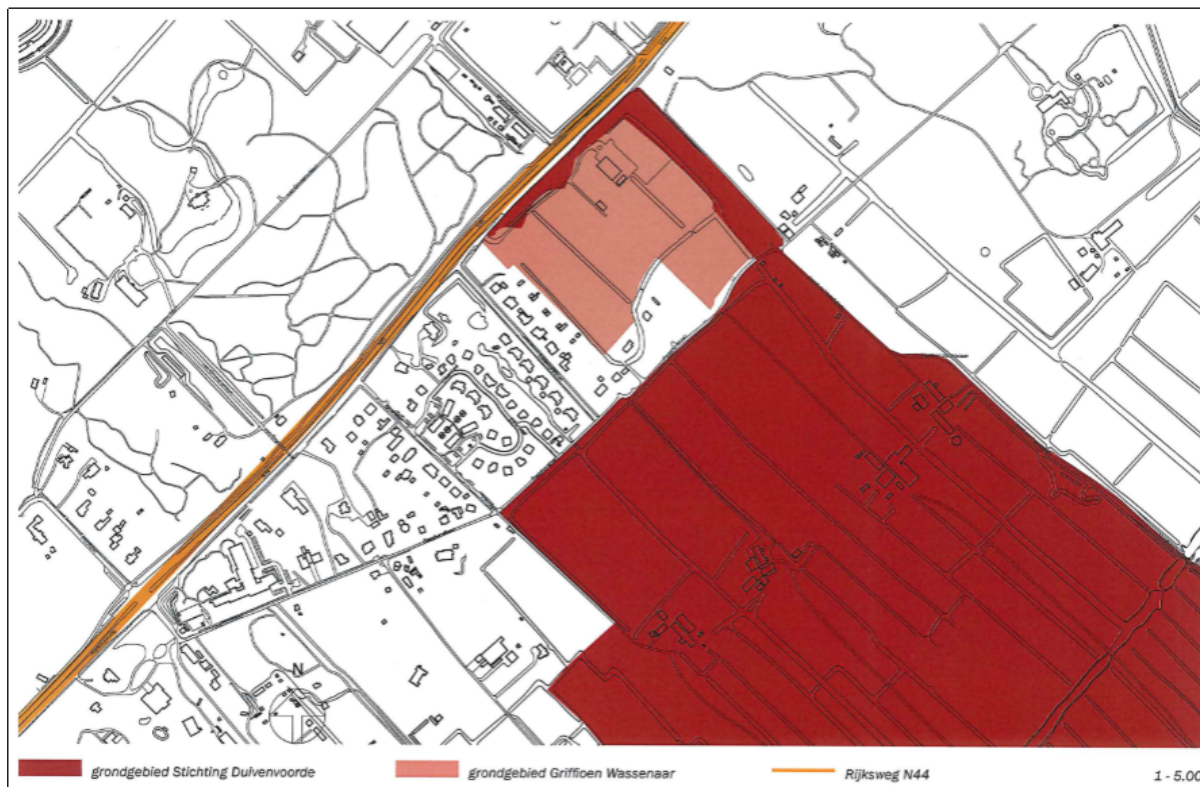
De bestaande bedrijfswoningen (tuinderswoning) wordt burgerwoning.

Op het voor woningbouw uitgifbare terrein (1,3 hectare) worden ten hoogste 11 eengezinswoningen (nieuwbouw) woningen gerealiseerd.

Het bouwvolume aan woningbouw bedraagt ten hoogste 9.000 m³. Bergingen, carports en/of garages zijn onderdeel van dit volume.

Eigendomssituatie

De ontwikkeling heeft betrekking op de percelen WSN01-D-2025, WSN01-D-3184 en WSN01-D-3185 met een totale oppervlakte van circa 7 hectare. De percelen zijn volledig in eigendom van Oosthoek Beheer B.V. en EG Beheer B.V. (Griffioen). Kondor Wessels Vastgoed B.V. heeft een koopovereenkomst met Griffioen.



Figuur: grondeigendom.

Vorbereidingsbescherming

De gronden zijn momenteel in eigendom van Griffioen. Met Kondor Wessels en Griffioen worden nog privaatrechtelijke afspraken gemaakt, waarbij de belangen van partijen bij de gewenste ontwikkeling gekoppeld zijn aan gehele plangebied. Er bestaat geen aanleiding om te verwachten dat één der partijen alsnog gebruik maakt van de planologische ruimte uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 voor de bouw van loodsen vóórdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Bestemmingsplan(nen)

Ter plaatse gelden het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2015" dat op 6 april 2016 is vastgesteld en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden, objecten en archeologie". Het perceel is daarin bestemd als 'Bedrijf – handelskwekerij', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

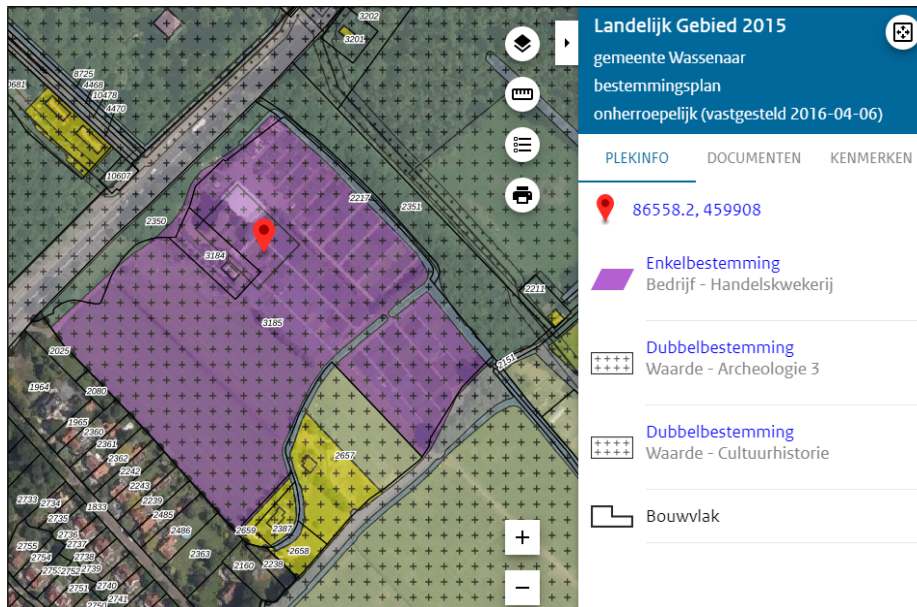
Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van de in deze

bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, zonder toestemming van bevoegd gezag. (bestemmingsplanregels; Artikel 4 Waarde-Archeologie 3)

Cultuurhistorie

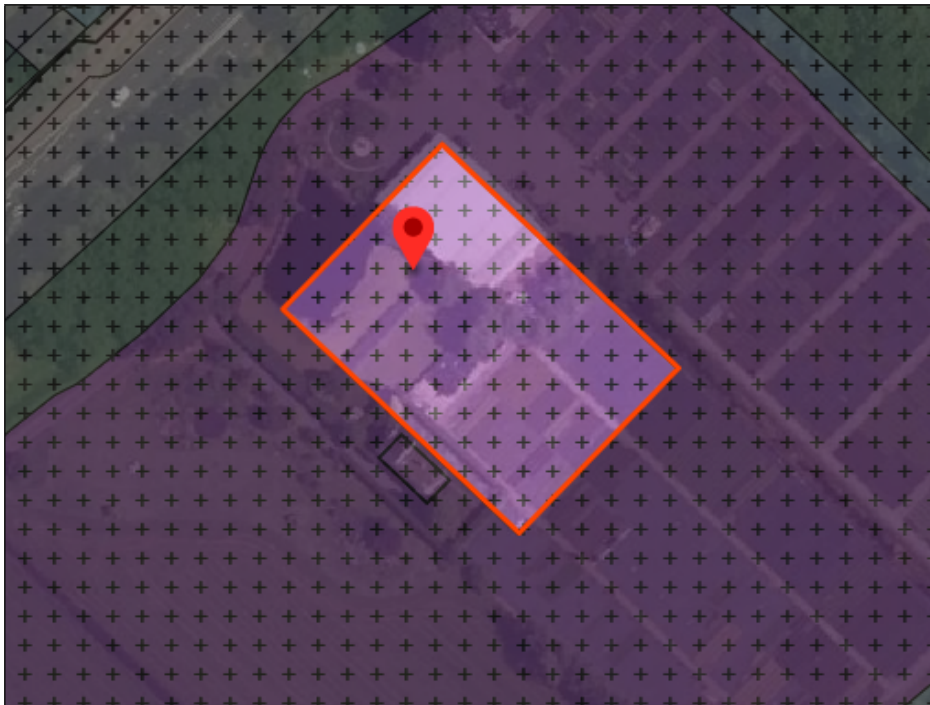
De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere voorkomende bestemmingen, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in bijlage 6 bij deze regels.



Figuur: Vigerend bestemmingsplan.

Overeenkomstig de planregels zijn de betreffende gronden bestemd voor "een handelskwekerij met de daarbij behorende bouwwerken, wegen, parkeervoorzieningen, erven, tuinen, (toegangs)paden, water- gangen en groenvoorzieningen". Een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is uitgesloten.

Op de verbeelding is ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing een bouwvlak ingetekend. Het bouwvlak met een oppervlak van circa 4.000 m² mag volgens de planregels (artikel 11.2.1) volledig worden bebouwd. De goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen -geen kassen zijnde- mag maximaal 5 respectievelijk 7,50 meter bedragen. De goothoogte en bouwhoogte van kassen mag maximaal 4 respectievelijk 5,50 meter bedragen. De gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20° zal en maximaal 45° mag bedragen.



Figuur: Op afbeelding is het bouwvlak weergegeven.

Aanvullend op lid 11.2.1 geldt voor Rijksweg 601 dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen -geen kassen zijnde- maximaal 3.200 m² mag bedragen. Bestaande bedrijfsgebouwen mogen onder voorwaarden worden uitgebreid tot 1.000 m² per bedrijfsgebouw.

- de oppervlakte van een enkel bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- de situering van bedrijfsgebouwen na de uitbreiding leidt niet tot het aaneenbouwen van bestaande en nieuwe gebouwen;
- de bedrijfsgebouwen worden zodanig gesitueerd dat zij aansluiten bij de aanwezige kavelstructuur en slotenpatroon;
- de bedrijfsgebouwen met de langste gevel worden dwars op de strandwal gesitueerd;
- de bedrijfsgebouwen worden zodanig gesitueerd dat vanaf de weg doorzichten blijven bestaan naar de achter de gebouwen gelegen functies en terreinen.

Uitgaande van de maximale maatvoering uit het bestemmingsplan is bebouwing met een totale inhoudsmaat van circa 20.000 m³ toegestaan. Het huidige bestemmingsplan biedt dus een zeer ruime directe bouwtitel.



Figuur: toegestane bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan

Naast de bedrijfsgebouwen is een bedrijfswoning toegestaan met een inhoudsmaat van maximaal 650 m³, een goothoogte van 3 meter, nokhoogte van maximaal 9 meter. Voor de bedrijfswoning geldt een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 52°.

4 Vigerende beleidskaders

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet voldaan worden aan de beleidskaders zoals in dit hoofdstuk genoemd, danwel worden gemotiveerd waarom wordt afgeweken. In hoofdstuk 6 Ruimtelijk randvoorwaarden voor het project wordt nader beschreven wat dit concreet betekent voor onderhavige locatie.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie "Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving" is in september 2020 vastgesteld en naar de Tweede Kamer verzonden.

In de NOVI is het nationale ruimtelijke beleid opgenomen en verwoord in verschillende nationale belangen. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende belangen relevant:

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

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

20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit."

Ontwikkelingen moeten integraal beoordeeld worden waarbij beleidsthema's in samenhang worden beschouwd. Daarbij is woningbouw niet prioritair.

Het is van nationaal belang de kernkwaliteiten van stad en land te waarborgen. Dit uit zich in bescherming van waardevolle, open en kwetsbare landschappen en bebouwde gebieden, uitgaand van hun kernkwaliteiten. Bij (stedelijke) groei, verdichting, transformatie of krimp moet rekening worden gehouden met unieke landschappelijke structuren en objecten, cultuurlandschappen (of onderdelen daarvan), archeologische monumenten, gebouwde of aangelegde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en (genomineerde) werelderfgoederen en wederopbouwgebieden van nationaal belang.

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

De rol van het Rijk in dit belang is de (wettelijke) randvoorwaarden te creëren om cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten voor de lange termijn in stand te houden. Het Rijk ondersteunt medeoverheden en maatschappelijke partijen en zal invulling geven aan dit belang bij zijn eigen activiteiten en bezit. Het Rijk is resultaatverantwoordelijk voor de grote wateren en cultureel erfgoed in de Noordzee. Het Rijk is medeverantwoordelijk voor het beschermen van waardevolle landschappen, zoals het Groene Hart, de Waddenzee, de Veluwe, werelderfgoedgebieden en de nationale parken. Dit vraagt van alle actoren, zowel overheden, maatschappelijke partijen als burgers, om de veranderingen in het landschap met zorg voor de kwaliteit van dat landschap vorm te geven en te monitoren. De zorg voor het behoud van cultureel erfgoed en van werelderfgoed is het werkterrein van alle overheden. Daarbij gelden de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed functionerend (wettelijk) systeem voor erfgoed en leefomgeving.

In de NOVI zijn verschillende beleidskeuzes benoemd en uitgewerkt. Ten aanzien van verstedelijking is de volgende beleidskeuze opgenomen: *"Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio, toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse"* (beleidskeuze 3.3).

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het van belang is dat mensen die dat willen ook in de stedelijke regio's kunnen wonen waar veel arbeidsplaatsen zijn. In verschillende regio's doen zich nu grote tekorten voor. Om te voorzien in de woningbehoefte en de behoefte aan bedrijfsruimte zullen in veel regio's meerdere nieuwe woon- en/of werklocaties aan het stedelijk gebied moeten worden toegevoegd. Daarbij worden wonen en werken zo veel mogelijk in elkaars nabijheid ontwikkeld en wordt ingezet op een geconcentreerde stedelijke ontwikkeling die uit een oogpunt van ruimtegebruik en mobiliteit efficiënt is.

Bij de ontwikkeling van nieuwe verstedelijkingslocaties (zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied) worden de mogelijkheden benut voor duurzame energie (warmtenetten, restwarmte), voldoende wateropvang en tegengaan hittestress) en behoud en versterking van natuur- en cultuurwaarden in de leefomgeving (vergroting biodiversiteit, voldoende natuur en ontwikkeling erfgoedwaarden en eigenheid van gebieden).

Conclusie:

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

4.2 Beleid provincie Zuid-Holland

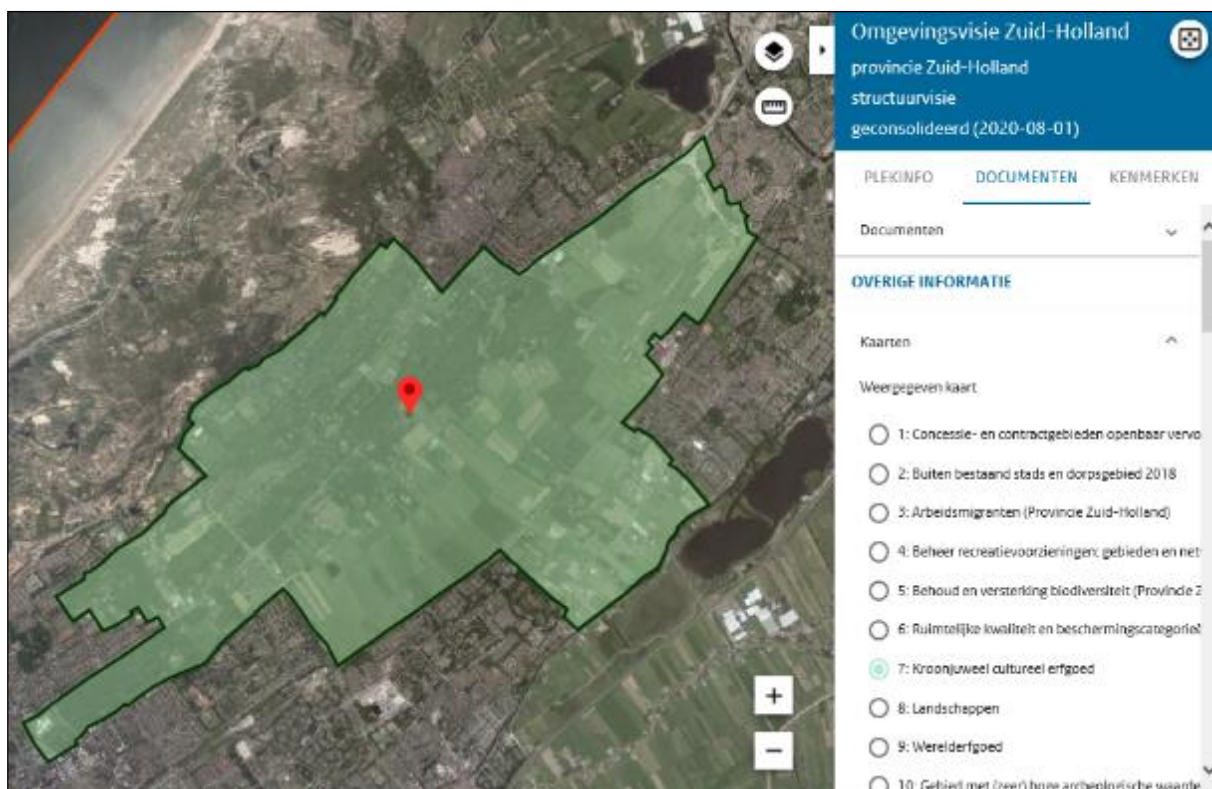
4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is op 20 februari 2019 vastgesteld, op 16 juni 2021 is een gedeeltelijke herziening vastgesteld. In de Omgevingsvisie is het provinciale ruimtelijke beleid vastgesteld. Het ruimtelijk beleid heeft betrekking op een groot aantal onderwerpen, waarvan de voor de planlocatie Rijksweg 601 relevante en van toepassing zijnde onderwerpen in de onderstaande tekst zijn toegelicht.

Kroonjuweel cultureel erfgoed

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

De provincie draagt zorg voor het behouden en/of verbeteren van de waarden van de kroonjuwelen cultureel erfgoed in Zuid-Holland. De provincie doet dit om te zorgen voor een "beter beschermd, benut, en beleefbaar" cultureel erfgoed. De planlocatie aan de Rijksweg 601 is onderdeel van het "kroonjuweel cultureel erfgoed", zie onderstaande afbeelding.



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

ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk. De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Deze zijn vastgelegd in de Nota Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland.

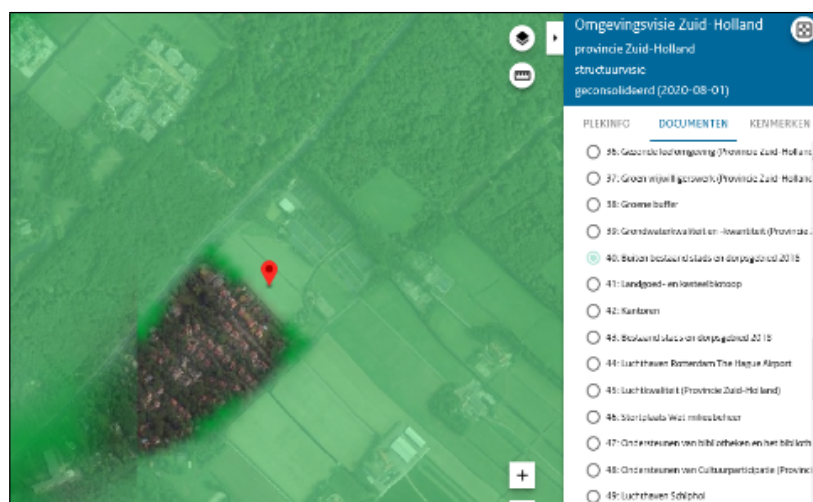
Op de kwaliteitskaart is het plangebied onderdeel van het "Kroonjuweel Landgoederenzone Wassenaar-Den Haag". Dit ensemble is opgebouwd uit enerzijds een groot aantal landgoederen met de groene uitlopers hiervan in de stad (o.a. het Haagse Bos), gelegen op oude en al vroeg bewoonde strandwallen. Anderzijds behoren ook enkele gave open polders in de lagere strandvlakten hiertoe (o.a. de Veenzijdse en Duivenvoordse Polder). Dit veenachtige gebied werd in de middeleeuwen in cultuur gebracht.

Richtpunten die van toepassing zijn op deze locatie:

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

Buiten bestaand stads- en dorpsgebied

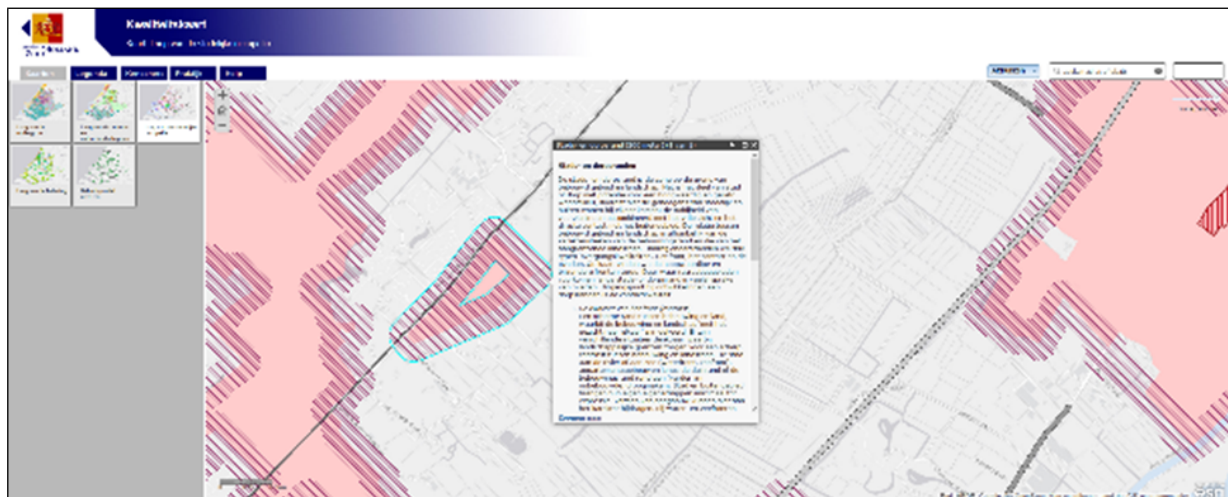
De planlocatie Rijksstraatweg 601 ligt buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.



De provincie geeft in dat kader aan dat niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

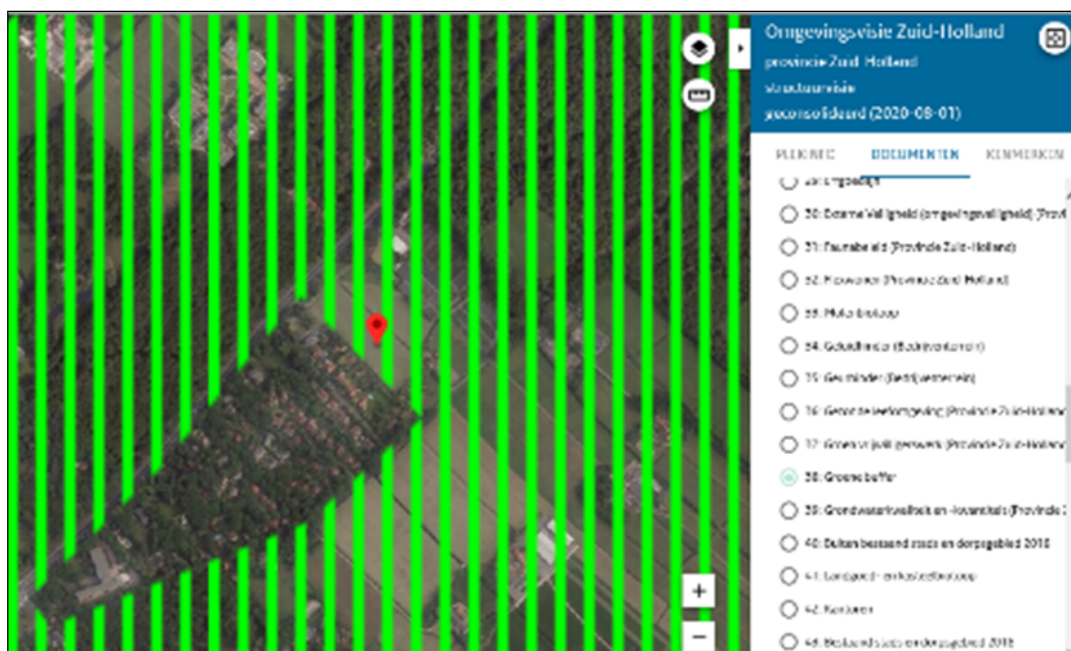
Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijkgebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare (30.000 m²) buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten.

Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.



Groene buffer

Het plangebied Rijksweg 601 is onderdeel van de provinciale "groene buffer". De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Daarom zijn deze gebieden aangewezen als groene buffer en als zodanig beschermd.



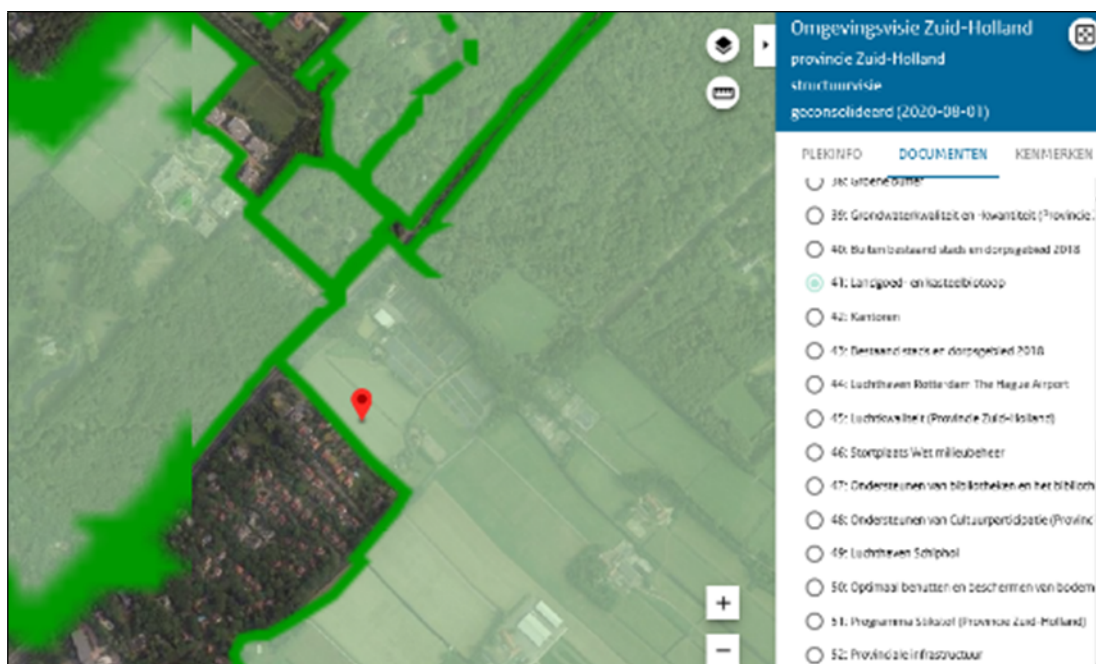
Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied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

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

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

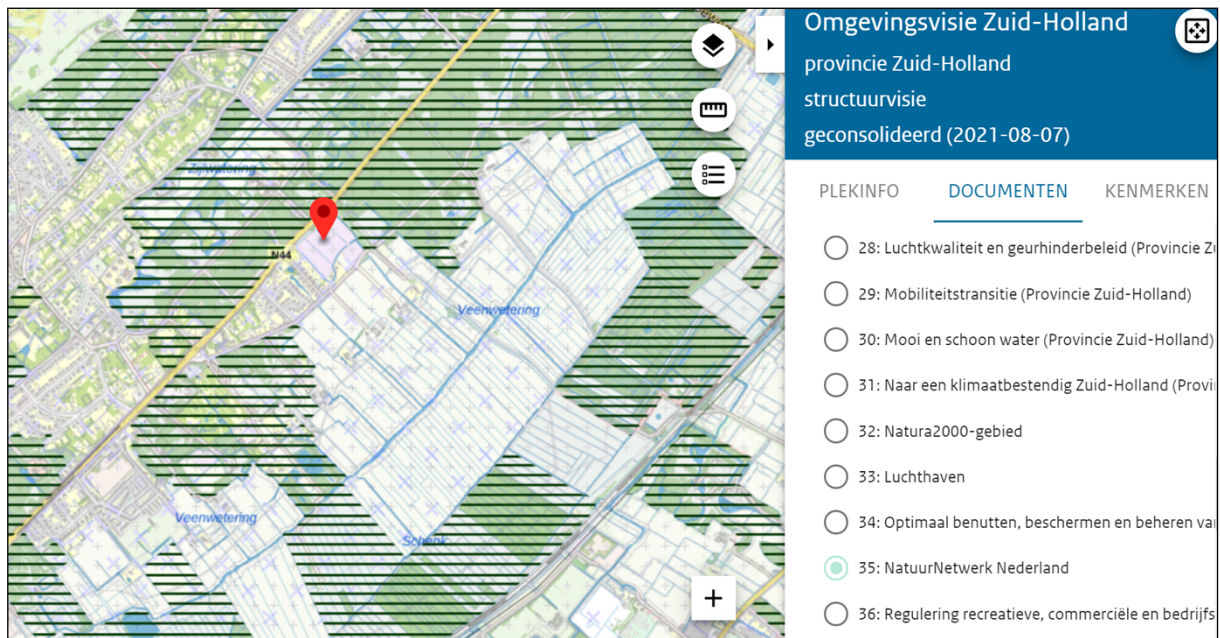
Landgoed- en kasteelbiotoop

De provincie draagt zorg voor het in stand houden en/of verbeteren van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotopen in Zuid-Holland. De meeste van de ca 150 historische landgoederen en kasteelplaatsen in Zuid-Holland zijn ook van nationaal belang. Doorgaans is het hoofdgebouw beschermd als rijksmonument. De omgeving is dat vaak niet of beperkt. Die omgeving - met zijn groene en statige karakter - bepaalt in sterke mate de identiteit en unieke kwaliteit van een gebied en daarmee ook de leefbaarheid en het welbevinden van bewoners en bezoekers. Om ervoor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoed- en kasteelbiotoop' ingesteld. Hier geldt - in aanvulling op de bescherming van monumentale objecten - een bredere ruimtelijke bescherming voor het landgoed- of kasteelensemble.



Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het gebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. De herontwikkeling van het gebied en herinrichting van de kwekerij tot natuurgebied (aan de zijde van het Natuurnetwerk Nederland) en maximaal 11 nieuwe woningen aan de zijde van de bebouwde kom mag geen negatieve gevolgen hebben voor het Natuurnetwerk Nederland en zal een bijdrage moeten leveren aan het robuuster maken van het aangrenzende NNNgebied.



4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

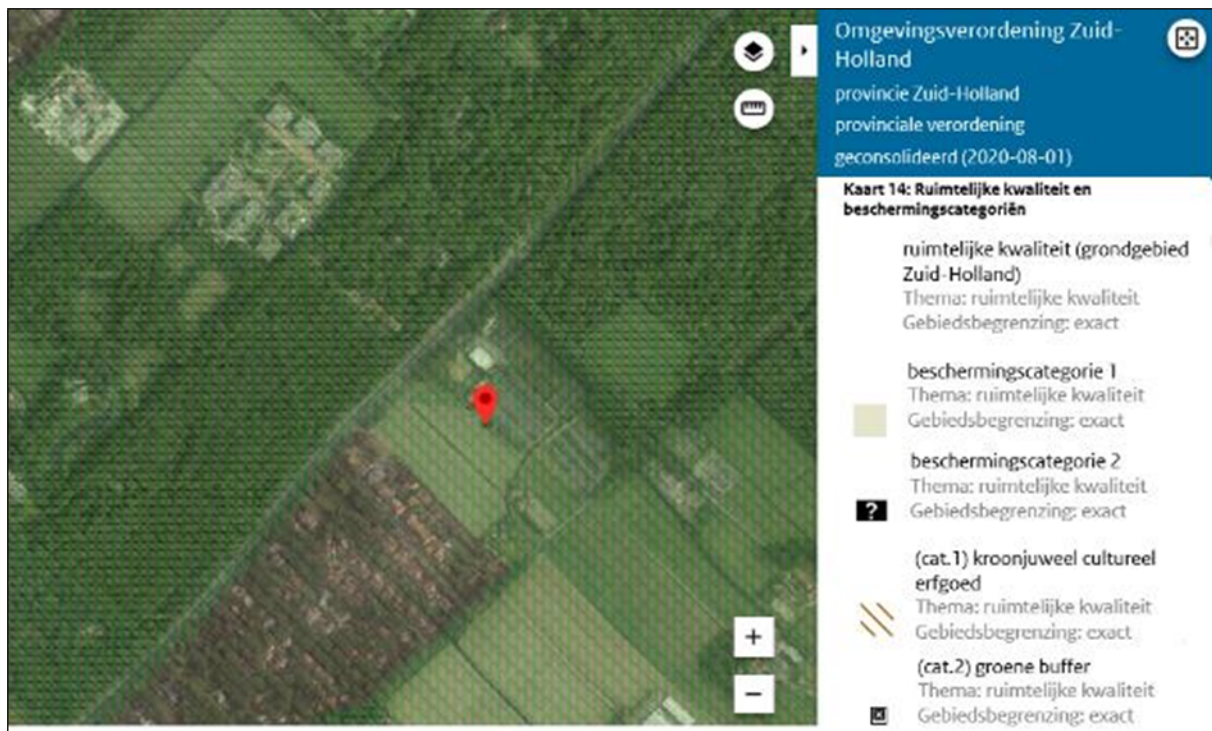
De omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 juli 2020 vastgesteld. Het ruimtelijk beleid van de provincie is daarin vertaald in regels.

Voor de Rijksweg 601 zijn de volgende kaarten met bijbehorende regels relevant:

- Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en bescherming categorieën
- Kaart 15: Cultureel erfgoed

Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied Rijksweg 601 is onderdeel van het gebied met "beschermingscategorie 1" en "beschermingscategorie 2", "categorie 1 kroonjuweel cultureel erfgoed" en "categorie 2 kroonjuweel erfgoed".



Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit gelden de volgende regels:

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 1

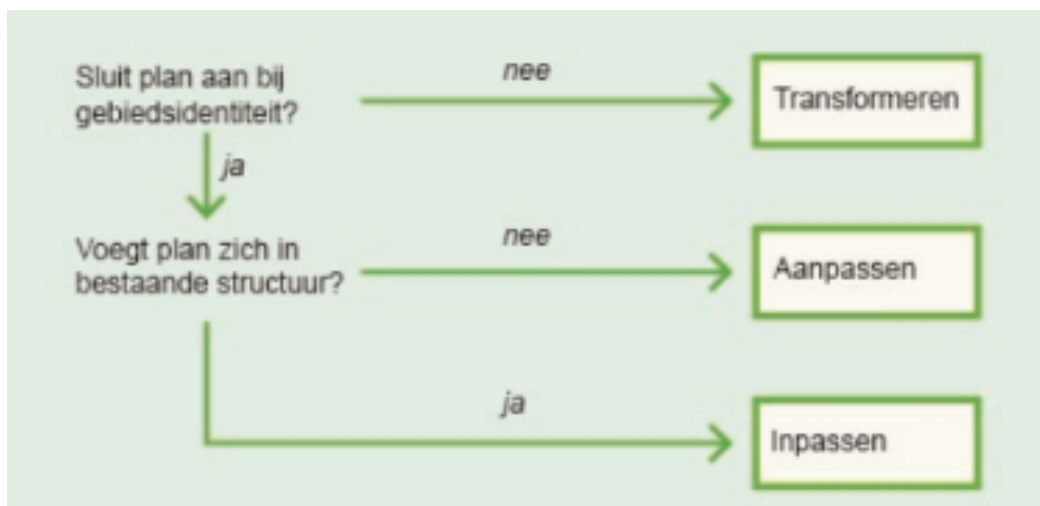
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgevingen de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

In de Omgevingsverordening is hierover het volgende toegelicht

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. **Inpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. **Aanpassing.** Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. **Transformatie.** Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.



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

Voor beschermingscategorieën 1 en 2 gelden de volgende regels:

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

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

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 3

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

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

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 4

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

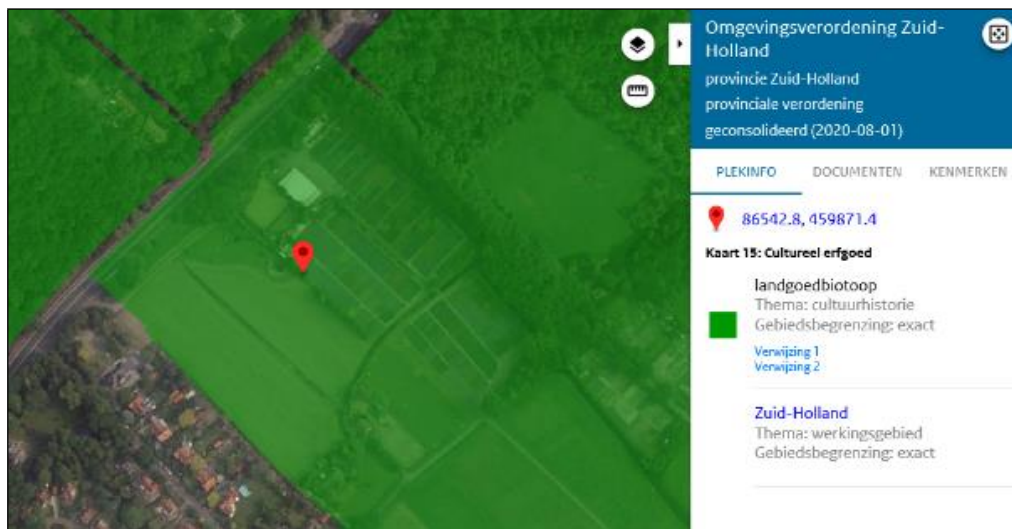
- a) waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of*
- b) die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

Artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit), lid 6

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

Cultureel erfgoed: Landgoedbiotoop

Rijksstraatweg 601 ligt in het gebied dat is aangewezen als "landgoedbiotoop".



Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoed- en de kasteelbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Op grond van de provinciale verordening moet in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf worden opgenomen waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, om gracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect doormiddel van zichtlijnen;
- het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Stedelijke ontwikkeling (artikel 6.10)

In artikel 6.10 is bepaald dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen toepassing moet worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectarenodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

In jurisprudentie is bepaald dat een project met maximaal 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling is waarvoor een ladderonderbouwing nodig is. Bij 12 woningen zou dat wel aan de

orde zijn. Zie <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

4.2.3 Gebiedsprofielen

Voor de verschillende delen van de provincie zijn zogenaamde gebiedsprofielen opgesteld. Hierin zijn de bestaande kenmerken en waarden beschreven en de wijze waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hiermee rekening kunnen houden. In artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening zijn regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit opgenomen waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen.

Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening moet worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken. Het gebiedsprofiel is een regionale uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart.

De Rijksweg 601 ligt in het gebiedsprofiel "Duin Horst en Weide". Het gebiedsprofiel voor dit gebied is op 15 juli 2014 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Historische landgoederen

Het plangebied aan de Rijksweg 601 is onderdeel van een zone met "historische landgoederen".



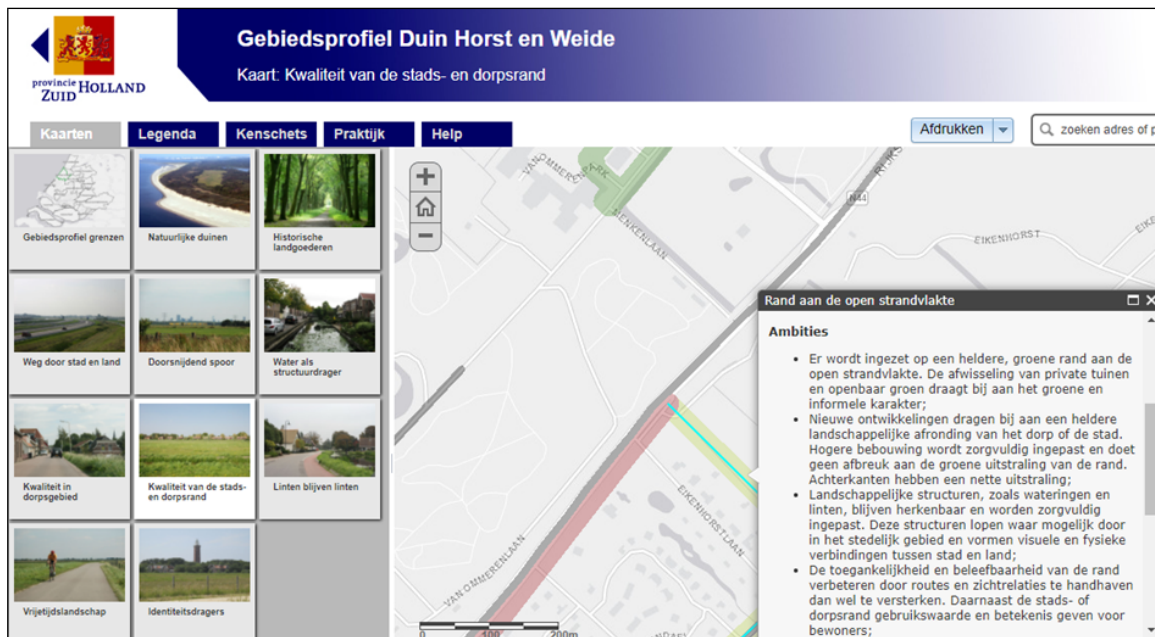
Strandwallen

De bestaande landgoederen of buitenplaatsen bestaan meestal uit een landhuis, koetshuis, waterpartijen en oprijlanen omgeven door parkbossen, lanen, tuinen en in het geval van een landgoed ook agrarische gronden. Vanuit het landgoedhuis zijn er zichtlijnen op markeringspunten in de omgeving. Voor de landgoedbiotoop is in de provinciale Verordening ruimte regelgeving opgenomen.

Ambities voor deze zone zijn het behouden, herstellen en ontwikkelen van de bestaande landgoederen en buitenplaatsen: kwaliteit van het ensemble van landhuis, tuin, lanen, bos en eventueel agrarisch grondgebied. Versterking van de beleefbaarheid door waar mogelijk de openstelling te verbreden, wandelroutes over de landgoederen/buitenplaatsen met elkaar te verbinden tot een doorlopend netwerk en meer informatie beschikbaar te stellen (educatie).

De kwaliteit van de stads- en dorpsrand

In het gebiedsprofiel Duin Horst en Weide is de noordoostelijke dorpsrand van Wassenaar aangeduid als bestaande dorpsrand.



De ambities voor dorpsranden gaan uit van een heldere, groene rand aan de open strandvlakte. De afwisseling van private tuinen en openbaar groen draagt bij aan het groene en informele karakter. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een heldere landschappelijke afronding van het dorp of de stad. Hogere bebouwing wordt zorgvuldig ingepast en doet geen afbreuk aan de groene uitstraling van de rand. Achterkanten hebben een nette uitstraling.

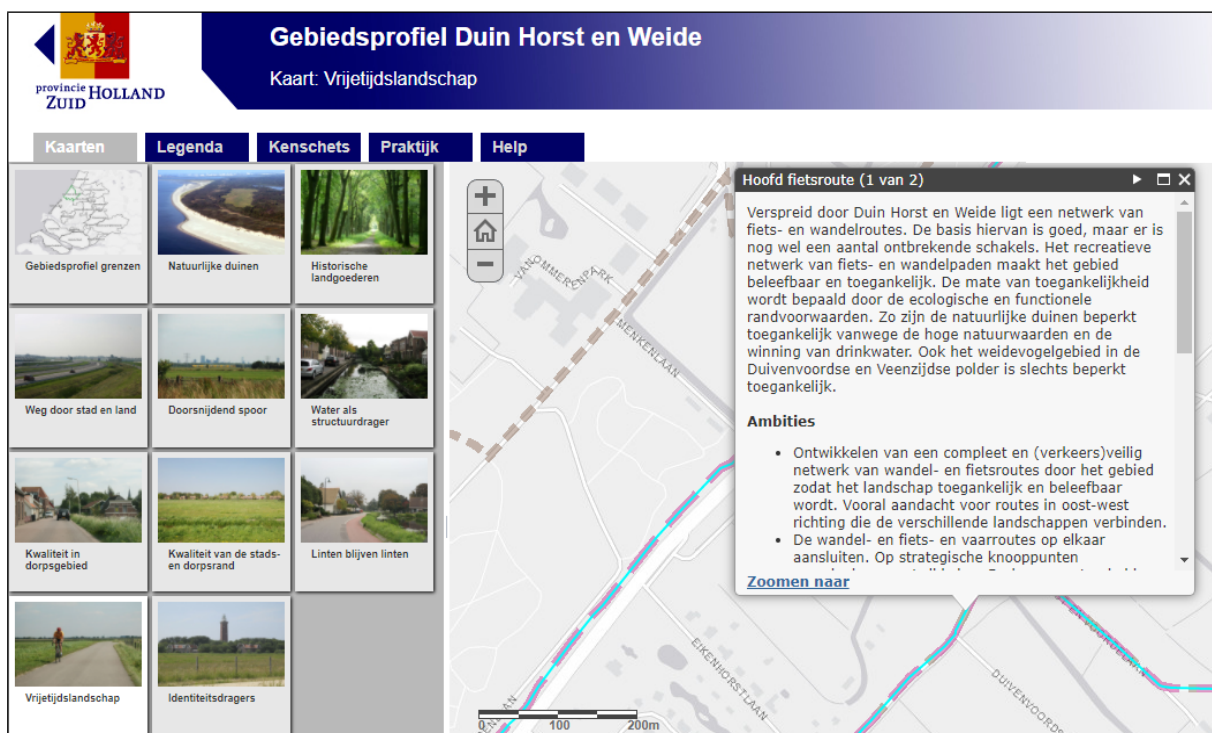
Landschappelijke structuren, zoals wateringen en linten, blijven herkenbaar en worden zorgvuldig ingepast. Deze structuren lopen waar mogelijk door in het stedelijk gebied en vormen visuele en fysieke verbindingen tussen stad en land. De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de rand verbeteren door 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.

Vrijtijdlandschap

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

toegankelijk vanwege de hoge natuurwaarden en de winning van drinkwater. Ook het weidevogelgebied in de Duivenvoordse en Veenzijdse polder is slechts beperkt toegankelijk.

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



4.2.4 Programma Ruimte (2019)

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Een aantrekkelijke groene ruimte is een voorwaarde voor een duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. De groene ruimte kent kwaliteiten die onderscheidend en uniek zijn vanwege de typisch Zuid-Hollandse combinatie van kustlandschap, veenlandschap en rivierdeltalandschap. De provincie kent een aantal topkwaliteiten die bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit en het cultureel erfgoed. Instandhouding en versterking van deze topkwaliteiten is van groot belang. Versterking van de recreatieve kwaliteit in de provincie is eveneens een belangrijke opgave, vooral in en om de stad.

Mede door de voortdurende schaalvergroting in de landbouw komt veel bebouwing vrij buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het provinciaal beleid biedt ruime mogelijkheden voor hergebruik. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor hergebruik van bestaande bebouwing, teneinde ruimte te bieden voor herontwikkeling. Wel zijn de in de Omgevings-verordening opgenomen regels voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing. Daarnaast is het van belang dat bij het toekennen van een nieuwe functie de milieugebruiksruimte van omliggende agrarische bedrijven in stand blijft en er geen bovenmatige verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie is.

Woningbouwlocaties groter dan 3 hectare

Op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') zijn nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) opgenomen. Op de bijbehorende tabellen is een overzicht opgenomen van de namen en de oppervlaktes van de locaties. De Rijksweg 601 in Wassenaar is daarin niet opgenomen als een "nog te ontwikkelen woningbouwlocatie groter dan 3 hectare" buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De planlocatie heeft een omvang van circa 7 hectare, die echter wordt gesplitst in 5,5ha (agrarische) natuur en een bebouwbaar terrein van 1,5 hectare.

Transformeren, herstructureren en verdichten

Doel van de regeling is het transformeren van gebieden naar een andere functie, daar waar die functie meer passend is zowel vanuit kwaliteit als vanuit behoefte. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is. Aan de rand van de steden gaat het vooral om het combineren van stedelijke functies met recreatieve en groene functies. In het programma Ruimte is een aantal grootschalige transformatielocaties benoemd, waar de Rijksweg 601 geen onderdeel van is.

Transformatielocaties zijn gebieden waarbij de verandering in aard en schaal dusdanig groot zijn dat er een nieuw landschap met een nieuwe identiteit ontstaat. De herontwikkeling van Rijksweg 601 is relatief klein van omvang en bovendien juist door provincie en gemeente geïnitieerd om de oude identiteit (als deel van het landgoed Duivenvoorde) weer te herstellen. De huidige bedrijfsvoering en ruimte voor groei in de vigerende bedrijfsbestemming wordt als bedreiging van die identiteit ervaren.

Bebouwing in de groene ruimte - vrijkomende bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Operationeel doel is het toelaten van niet agrarische functies in vrijkomende bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Mede door de voortdurende schaalvergroting in de landbouw komt veel bebouwing vrij buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het provinciaal beleid biedt ruime mogelijkheden voor hergebruik. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor hergebruik van bestaande bebouwing, teneinde ruimte te bieden voor herontwikkeling. Wel zijn de in de Omgevingsverordening opgenomen regels voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing. Daarnaast is het van belang dat bij het toekennen van een nieuwe functie de milieugebruiksruimte van omliggende agrarische bedrijven in stand blijft en er geen bovenmatige verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie is.

Conclusie provinciaal beleid

Bij het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan de kaders die de provincie stelt voor deze locatie. Het plan moet aantonen dat sprake is van inpassing en worden getoetst op de richtpunten en de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Duin, Horst & Weide

De gemeenten Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en Voorschoten hebben in april en mei 2012 het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het gebied Duin, Horst & Weide. Dit gebied vormt een groene bufferzone tussen Den Haag en Leiden met een bijzondere reeks van landschappen. De drie gemeenten zijn verenigd in de Landschapstafel Duin, Horst en Weide en zetten zich met dit plan gezamenlijk in voor behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van dit unieke gebied, aangewezen als een van de zes provinciale landschappen van Zuid-Holland.

Het Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide heeft tevens een Uitvoeringsprogramma Duin Horst & Weide 2022-2026, waarin concrete projecten zijn opgenomen.

Kwaliteiten

Het gebied Duin Horst & Weide is onderdeel van de Zuidvleugel. Het gebied speelt als zodanig een belangrijke rol voor het vestigingsklimaat van de Zuidvleugel. Het vormt als het ware de voortuin van Den Haag en Leiden. Het nationaal beleid is erop gericht de concurrentiepositie van de Zuidvleugel te versterken. Een aantrekkelijk en toegankelijk landschap speelt daarbij een belangrijke rol. Ten opzichte van andere grotere groengebieden in Zuid-Holland onderscheidt het gebied zich als "barcode": een unieke en afwisselende reeks van uiteenlopende landschappen met opvallende cultuur- en natuurwaarden. Binnen het gebied zijn natuurlijke processen en menselijk handelen bepalend geweest voor het ontstaan van dit gevarieerde gebied.

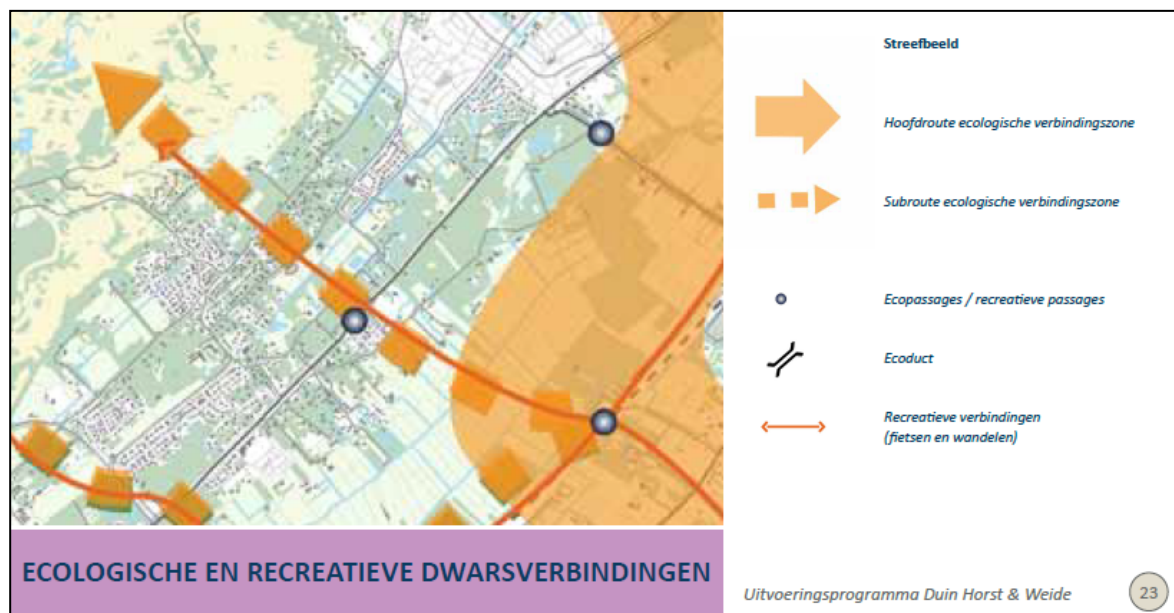
Visie op hoofdlijnen

Centraal in het LOP staat het "missiestatement": Duin Horst & Weide vitaal en authentiek houden. Vitaal is gericht op het economisch rendabel houden van de functies in het gebied, vooral waar deze de drager vormen van het landschap. Behoud en stilstand is in dit opzicht geen optie, ontwikkelingen zijn nodig om de functies in het gebied in stand te houden.

Authentiek is gericht op behoud en versterking van gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen zijn erop gericht gebiedseigen kenmerken te versterken. Duin Horst & Weide wordt versterkt als onderdeel van het metropolitaanse landschap. Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de relatie tussen stad en landschap. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het maken van zogenaamde poorten, als toegang vanuit de stad het landschap in.

Uitvoeringsprogramma: Ecologische verbindingen

In het Uitvoeringsprogramma is een aantal hoofdroutes en subroutes voor ecologische verbindingen bepaald. Ter plaatse van de Rijksstraatweg 601 is een "subroute ecologische verbindingszone" opgenomen.



Het project richt zich ten eerste op het benoemen van de gewenste inrichting van de ecologische verbindingzones voor reeën en de mogelijkheid deze te combineren met recreatieve paden. In aanvulling op het bestaande landschap zullen nieuwe stapstenen van bijvoorbeeld bosschages of natuurvriendelijke oevers nodig zijn en ecopassages om grootschalige infrastructuur te kruisen. In half-stedelijke gebieden gaat het om het passeren van hekken en wegen. Met name bij dure passages zorgt dubbelgebruik voor een efficiënte besteding van gelden in relatie tot de maatregelen.

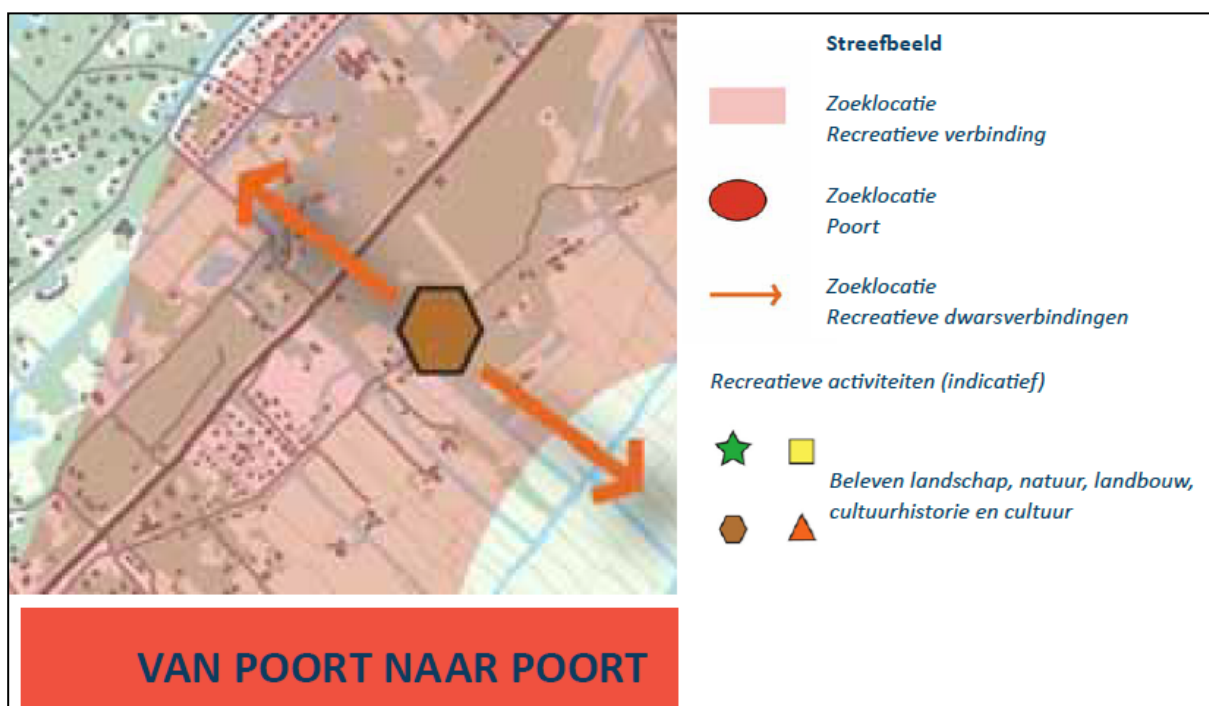
Vervolgens wordt voor elke route een concreet plan van inrichtings- en beheermaatregelen opgesteld. De hoofdroute richt zich op de zones, die nog niet in herinrichtingsplannen zijn opgenomen. Ook voor de subroutes worden de gewenste maatregelen en de mogelijkheden voor de combinatie met recreatieve routes uitgewerkt. In de uitvoering ligt de prioriteit bij de hoofdroute. De subroutes liften mee op ontwikkelingen die in het plangebied gaande zijn zoals de herinrichting van de stadsranden of aanpassingen aan infrastructuur, of de vrijwillige inzet van particulieren.

Recreatieve verbindingen

Tussen de stedelijke gebieden van Den Haag en Leiden wordt door het gebied van Duin Horst & Weide een aantrekkelijke recreatieve wandel- en fietsverbinding gemaakt. De nieuwe verbinding maakt gebruik van bestaande, soms doodlopende paden, vult ontbrekende schakels aan en maakt verschillende dwarsverbindingen tussen de wandel- en fietspaden, ook in de stadsranden vlakbij de steden. De mogelijkheid voor wandelen en/ of fietsen en de variatie in soorten paden wordt in het project nader uitgewerkt. Het gaat hier om maatwerk, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande kwaliteiten, zoals de weidevogelgebieden.

Langs de route wordt het landschap beleefbaar gemaakt door diverse activiteiten, zoals een bezoek aan een historische boerderij of een boerderij in bedrijf, genieten van de vogels en de reeën vanaf een mooi kijkscherm of een wildobservatieplek. Ook worden langs de routes diverse rustpunten ingericht. De poorten liggen op de overgang van stad naar land, met fraai zicht op het plangebied. Zij worden als herkenbare toegangen tot het gebied van Duin Horst & Weide ingericht en kennen een vast aantal voorzieningen, zoals goede informatie en de beschikbaarheid van 'groene fietsen'. De 'groene fietsen' kunnen gratis gebruikt worden en op een andere locatie weer ingeleverd worden. De poorten kunnen ook bij bestaande cafés of restaurants worden ingericht.

In de omgeving van de poorten liggen diverse voorzieningen, die uitnodigen tot een actieve beleving van natuur en landschap, zoals een pluktuin, een speelbos of een natuurpad. De poort zal op termijn ook een belangrijke rol vervullen in het beheer en toezicht van deze nieuwe functies en als uitvalsbasis dienen voor activiteiten in het buitengebied.



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee'

Op 22 maart 2017 is de structuurvisie Wassenaar 2025 'Landgoed aan zee' vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar.

Hoofdpogave

De hoofdpogave van deze structuurvisie ligt in het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van Wassenaar. Deze hebben betrekking op:

1. Het landschap: de gemeente heeft een kenmerkende opeenvolging van landschapstypen. De geschiedenis laat zien dat er een sterke relatie tussen bodem en functies is met een hoge mate van continuïteit in het grondgebruik.
2. Cultuurhistorie en beeldbepalende elementen: behalve het landschap is de bouwkundige component als beelddrager op een bijzondere manier aanwezig in Wassenaar.
3. Ruimtelijke hoofdstructuur: vanuit de ontstaansgeschiedenis wordt duidelijk dat het landschap met zijn afwisseling van strandwallen en –vlakten sterk bepalend is voor het ruimtelijk beeld van Wassenaar. De oude wegen zijn tot stand gekomen op de kruin of op de flanken van de strandwallen, terwijl de hoofdwateringen juist strandvlakten zijn gegraven. De bodemstructuur heeft het kenmerkende beloop van zuidwest naar noordoost, parallel aan de kust van de hoofdwegen- en waterstructuur bepaald. Het bijzondere, gezoneerde landschap in combinatie met de bomenlanen, wateringen en de vele cultuurhistorische objecten en beeldbepalende elementen vormt de ruimtelijke hoofdstructuur van Wassenaar.

Woningbouw

In de Structuurvisie is voor Wassenaar het volgende uitgangspunt ten aanzien van woningbouw geformuleerd: geen extra woningbouw in het buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van Wassenaar bestaat uit een aantal onderdelen. De Rijksstraatweg ligt in de omgeving "landgoedparken". De aangrenzende woonbebouwing ligt in de omgeving "villaparken". Zie onderstaande kaart "ruimtelijke hoofdstructuur".



Villaparken

Veel landgoedbossen en buitenplaatsen zijn in de 20ste eeuw verkaveld ten behoeve van woningbouw. Dit zijn de zogenaamde woonbossen, waarbij vrijstaande villa's op grote percelen zijn

gerealiseerd. De veelal cultuurhistorisch waardevolle bebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de karakteristieke uitstraling van ons dorp. De grote particuliere tuinen bepalen voor een belangrijk deel de groene uitstraling van Wassenaar.

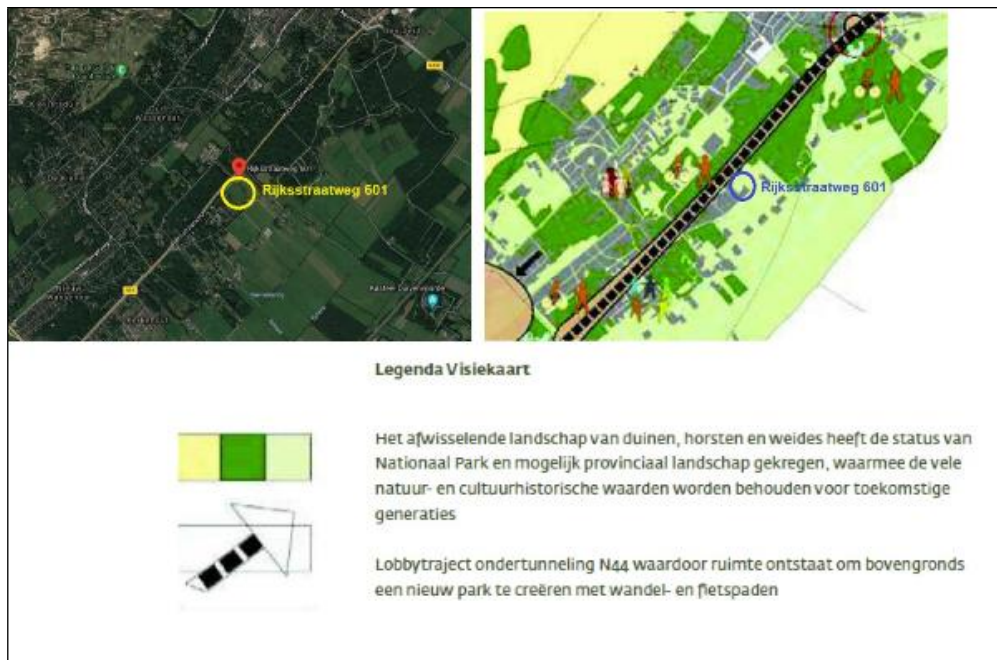
Landgoedparken

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de bijbehorende tuin- en parkaanleg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en hebben een hoge ensemblewaarde. Boomgroepen, parkbossen en lanen worden afgewisseld met open vlakten en zichtlijnen. De landgoedparken hebben hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische kwaliteiten.

Opgave

De belangrijkste ruimtelijke opgave voor de komende jaren richt zich op het in stand houden en versterken van de ruimtelijke hoofdstructuur. Dat mag echter geen stilstand betekenen. Er wordt waar mogelijk ruimte aan initiatieven gegeven. Op een achttal locaties in Wassenaar is ruimte voor ontwikkeling dan wel een kwaliteitsverbetering.

Visiekaart



Groen

In de Structuurvisie is aangegeven dat Wassenaar in 2025 de groenste gemeente van Nederland wil zijn. Het unieke groene karakter van Wassenaar wordt behouden, versterkt en uitgebreid, ook op wijk- en buurniveau. Het oorspronkelijke ontwerp van gemeentelijke en particuliere landgoederen en parken wordt in kaart gebracht en hersteld. De hoogwaardige natuurwaarden in heel Wassenaar en specifiek in de duinen worden behouden en versterkt met speciale aandacht voor de continuïteit van de drinkwaterwinning. De waterstructuur wordt meer beleefbaar gemaakt en de waterkwaliteit waar nodig verbeterd.

Resumé Structuurvisie

Het onderhavige plangebied ligt in het 'buitengebied' van Wassenaar.

Hiervoor gelden de volgende gebiedsgerichte ambities. De voor het plangebied relevante ambities zijn **vet** gedrukt.

hoofddoelstelling	Een vitaal en toekomstbestendig buitengebied met behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten
Natuur en landschap, openbare ruimte	Behouden, versterken en waar mogelijk vergroten groene buffers rondom Wassenaar; Behouden en versterken biodiversiteit, flora en fauna; Behouden en versterken openheid agrarisch gebied als habitat voor weidevogels; Behouden natuurwaarden duinen i.h.k.v. drinkwaterwinning; Versterken stad-landverbindingen > recreatief medegebruik om draagvlak voor behoud van het gebied te vergroten; Regionale samenwerkingsverbanden opzoeken ter vergroting bewustwording groene waarde buffers; Vergroten kwaliteit groene bermen bij entrees Wassenaar; Verbeteren kwaliteit en onderhoudsniveau groene buitenruimte en landgoedparken; Spelen in bestaand groen beter faciliteren en spreiden.
Cultureel erfgoed	Duurzaam behouden en versterken van cultuur historische waarden als belangrijke dragers van de identiteit van het buitengebied; Behouden van agrarische bedrijven als belangrijke drager open veenweidegebied; Herkenbaar houden cultuurlandschappelijke structuren; Duurzaam behouden functionele differentiatie en ensemblewaarde gebouw en park voor een toekomstbestendig landgoed/ buitenplaats; Creativiteit en maatwerk bij herbestemming / herontwikkeling, passend in maat en schaal bij historisch karakter.
Wonen	Geen extra woningen in buitengebied anders dan transformatie of herontwikkeling van huidige bebouwing, met als uitgangspunt versterken van de bestaande kwaliteiten; Bedrijfswoningen (alleen indien noodzakelijk voor bedrijfsvoering) als onderdeel van de bedrijfsbebouwing ter voorkoming van afsplitsing.
Economie, recreatie en toerisme	Een toekomstbestendige agrarische sector door het bieden van ruimte voor verbreding en schaalvergroting passend bij kwaliteiten van het buitengebied; Optimale routing en verwijzing naar recreatieve bedrijven; Waar mogelijk toegankelijk en aantrekkelijk buitengebied voor extensieve recreatie met bijbehorende voorzieningen; Gebieden in polders benoemen ofwel als stiltegebied of die i.v.m. aanwezige natuurwaarden beperkt toegankelijk zijn; Onderzoeken route mountainbikers voor zover passend binnen natuurwaarden; Versterken beleving en gebruik waterstructuren; Versterken fiets-, wandelen ruiterspadennetwerk door invullen ontbrekende schakels en door betere marketing van routes; Kwaliteitsverbetering van het familiestrand met behoud van kleinschalig karakter

Verkeer en infrastructuur	Verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid > (gedeeltelijke) ondertunneling N44; Betere aantakking op O.V.-netwerk; Verbeteren ontsluiting sportcomplex Roggewoning en museum Voorlinden door extra aansluiting op N14.
Milieu, klimaat, duurzaamheid, afval	Geen windmolens op zichtafstand van de kust; Geen windmolens of zonneweides; Regionale samenwerkingsverbanden opzoeken om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren
Zorg, sport, gezondheid, accommodaties, onderwijs, kunst en cultuur	Bevorderen multifunctioneel gebruik accommodaties; Vitale, toekomstbestendige sportverenigingen als basis voor gezondheid, leefbaarheid en sociale cohesie; Stimuleren van bewegen en (ongeorganiseerd) sporten door het versterken van fiets- en wandelroutenetwerk

4.4.2 Woondeal

De Woondeal omvat een samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking. De gemeenten en provincie zetten zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040. Tussen 2018 en 2025 worden er 100.000 woningen gerealiseerd waarvan bijna de helft in Rotterdam en Den Haag en waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment valt.

4.4.3 Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

In de regionale Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 zijn afspraken gemaakt met als belangrijkste punten:

- Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te voeren, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio (ca. 25.000 woningen in de periode 2016- 2020).
- Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer rustig stedelijke of dorpse woonmilieus toe te voegen. De gemeenten constateren echter dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen.
- Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen (circa 12.000 tot 2025) op te pakken, en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad en het aandeel middeldure huurwoningen binnen het nieuwbouwprogramma te willen verhogen. Een evenwichtige verdeling tussen gemeenten is een gezamenlijke ambitie.
- Ook verduurzaming van de woningvoorraad, het levensloopbestendig maken en werken aan prettige woonwijken hebben prioriteit.

4.5 Woonvisie "Grip op Wonen" (2021-2025)

Beschrijving beleid

In de Woonvisie is aangegeven dat in lijn met demografische ontwikkelingen op jaarbasis 50-75 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, in totaal circa 950 tot aan 2030. Een groot deel daarvan wordt gebouwd op de zogenaamde ANWB-locatie. Ook op andere locaties binnen de gemeente worden extra woningen gebouwd. In totaal wordt voor de gemeente gestreefd naar het toevoegen van 25% sociale huurwoningen.

In bijlage 5 van de Woonvisie is het indicatieve woningbouwprogramma opgenomen. Daarin zijn de verschillende planlocaties met bijbehorend programma opgenomen. Voor de gehele gemeente Wassenaar wordt voorzien in het toevoegen van 996 woningen, waarvan 186 sociale huur en 139 goedkope huur. Daarnaast is een programma (middel)dure huur en koopwoningen (middeldure en

dure koop) opgenomen. De locatie Griffioen aan de Rijksstraatweg 601 opgenomen in het indicatieve woningbouwprogramma, waarbij is uitgegaan van een programma van 10 woningen ten behoeve van gezinnen in de prijscategorie "dure koop > 450.000".

4.6 Groen en watervisie Wassenaar

Beschrijving beleid

Op 12 oktober 2015 is de Groen- en watervisie vastgesteld. Wassenaar is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. Dit heeft zij voornamelijk te danken aan haar groene karakter, haar ligging aan de rand van de duinen en door de groene landgoederenzone waarin veel rijksmonumenten gelegen zijn. Gesteld kan daarom worden dat het groen dé kracht van de gemeente is. Om deze kwaliteit ook voor de toekomst te behouden, geeft de Groen- en watervisie van Wassenaar antwoord op de vraag op welke wijze het unieke groene karakter van Wassenaar kan worden versterkt en Wassenaar het groenste dorp van de Randstad kan worden. De Groen- en watervisie formuleert de ambitie om het groen in Wassenaar minimaal gelijk te houden en waar mogelijk te laten toenemen, ontstenen en vergroenen.

Hemelwaterverordening

Op 1 april 2021 heeft de gemeenteraad van Wassenaar de Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Wassenaar 2021 vastgesteld.

De huidige en de te verwachten toename in de intensiteit van regenbuien heeft invloed op de krappe capaciteit van het huidige rioolstelsel van Wassenaar. Het vergroten van het huidige riool en het afkoppelen van het hemelwater wordt beperkt door de benodigde ondergrondse ruimte. De doorsnede van een rioolleiding, die nodig is om de extreme buien te kunnen verwerken, zal dan minimaal 250 cm zijn. Het scenario om een buis met een dergelijke diameter in de grond aan te brengen is niet realistisch en uitermate kostbaar.

De levering van drinkwater door de drinkwaterbedrijven wordt een steeds grotere opgave door de groei van de bevolking. De bronnen voor het bereiden van drinkwater worden minder door toename in verontreinigingen. Alles bij elkaar wordt het drinkwater op langere termijn schaars en met hergebruik van regenwater wordt een bijdrage geleverd om deze schaarste te verminderen. De toename van regenbuien en de verwachte schaarste in drinkwater hebben deelnemers van de samenwerking waterketen Leidse Regio (gemeente Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Zoeterwoude, Wassenaar, Voorschoten, Hoogheemraadschap van Rijnland en drinkwaterbedrijf Dunea) doen besluiten om in het vastgestelde IWKp (Integraal Water Keten plan) een hemel- en grondwater verordening als doelstelling op te nemen. Het vaststellen van een hemel- en grondwater verordening zorgt voor een verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen regenwater te bergen en te hergebruiken.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

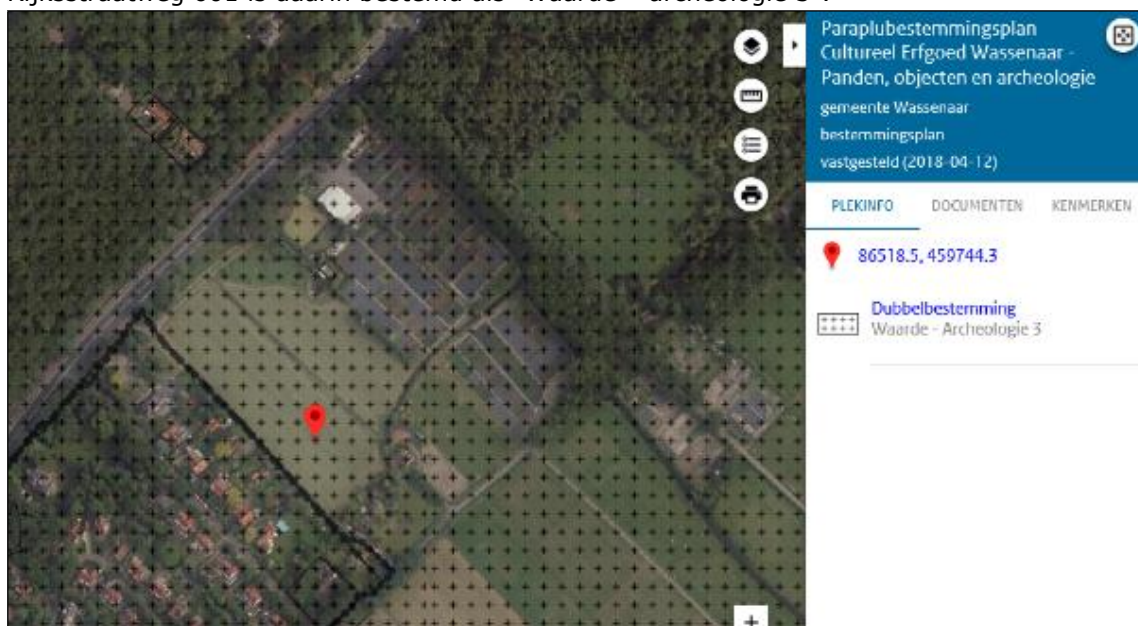
Ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is door de gemeente Wassenaar het "Paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed" (12 april 2018) vastgesteld. In de toelichting van het paraplubestemmingsplan is aangegeven dat dit een uitvoering is van de nota "Voortbouwen op eigen waarde" (raadsbesluit van september 2012) en de nota "Archeologie herijking 2013" (raadsbesluit van februari 2014).

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Wassenaar de "Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024" vastgesteld. Ten aanzien van archeologie is aangegeven dat de bescherming van archeologische waarden vastligt in de archeologische beleidskaart dat aan de hand van regels in het vastgestelde paraplubestemmingsplan is geborgd.

Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Wassenaar is beschreven in de nota "Archeologie herijking 2013" en de "Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024" en vertaald in het "Paraplubestemmingsplan cultureel erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch

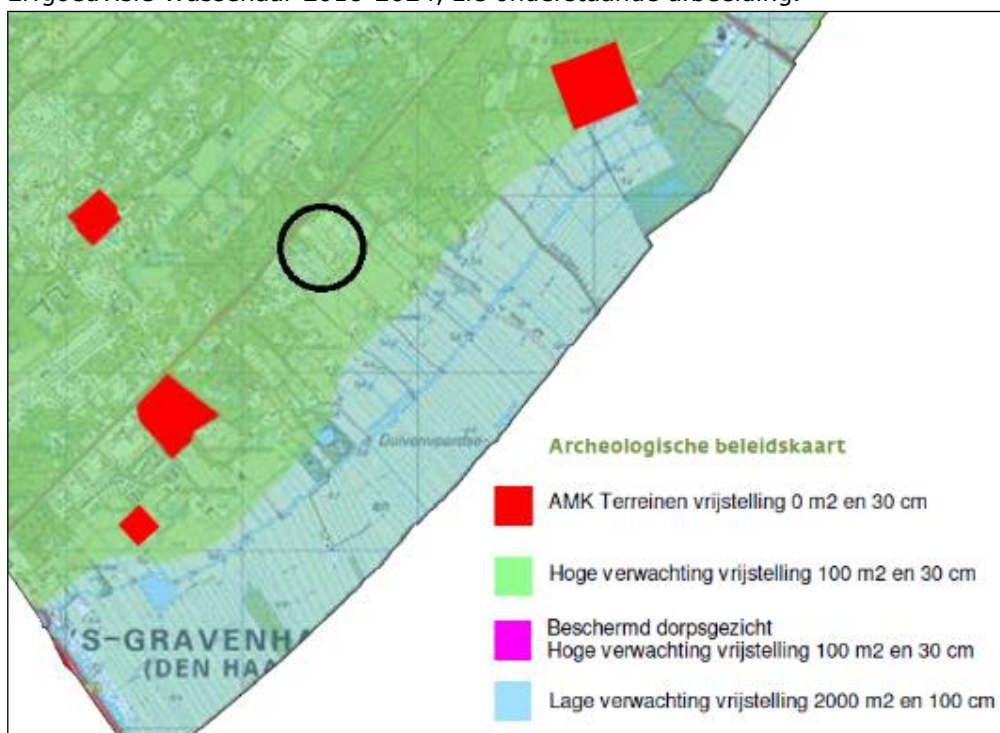
erfgoed” dat op 12 april 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied aan de Rijksstraatweg 601 is daarin bestemd als “Waarde – archeologie 3”.



Voor werkzaamheden en bouwactiviteiten geldt dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd tenzij:

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

Dit komt overeen met de geactualiseerde archeologische beleidskaart die is opgenomen in de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: archeologische beleidskaart, bijlage 9 van de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024

In de Erfgoedvisie Wassenaar 2018-2024 zijn de cultuurhistorisch waardevolle structuren en onderdelen van de gemeente Wassenaar beschreven. Deze zijn samengevat in zeven thema's.

De thema's van Het Verhaal van Wassenaar:

1. het historisch dorpscentrum met haar woon-winkelcultuur, de bedrijvigheid en bouwhistorisch waardevolle bebouwing
2. het agrarisch erfgoed (incl. de bollencultuur)
3. de buitenplaatscultuur
4. de villacultuur (incl. automobieltcultuur)
5. de bad- sport- en recreatiecultuur
6. de ankerpunten in de wijk en historische elementen
7. militair erfgoed

In het beeldkwaliteitsplan zullen de voor het gebied kenmerkende bovengrondse cultuurhistorische waarden moeten worden beschreven en zal moeten worden aangegeven in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van deze waarden.

4.8 Parkeren

In het LIOR wordt aangegeven dat indien het bestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over de toe te passen parkeernorm, dat dan de CROW publicatie 182 'parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering' aangehouden wordt. Daarbij wordt de bovenkant van de norm toegepast.

In de toelichting is aangegeven dat voor parkeernormen wordt verwezen naar de kengetallen van het CROW. Voor dit deel van Wassenaar wordt uitgegaan van de omgeving "weinig stedelijk" en "rest bebouwde kom".

Het CROW hanteert voor vrijstaande woningen in een weinig stedelijk gebied in de "rest bebouwde kom" een parkeernorm van 1,9 tot 2,7 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers).

Bij het opstellen van de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de verrekening van het "theoretische aantal parkeerplaatsen" en "berekenningsaantal parkeerplaatsen" als op eigen terrein wordt geparkeerd. Het verdisconteren van de parkeerbehoefte van de oude functie en van de nieuwe functie(s) is niet toegestaan.

4.9 Bed & Breakfast

De gemeente Wassenaar heeft op 27 juni 2011 de beleidsnota Bed & Breakfast vastgesteld, deze is op 1 mei 2018 in het gemeenteblad gepubliceerd.

Een woning is een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bed & Breakfast valt niet onder deze begripsbepaling, aangezien de personen aan wie onderdak wordt geboden, geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de oorspronkelijke bewoners. Als een Bed & Breakfast in omvang beperkt blijft tot een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de hoofdfunctie wonen, hoeft er geen probleem te bestaan met betrekking tot de functie voor het betreffende pand. De recreatieve nevenactiviteit mag hierbij geen afbreuk doen aan de woonfunctie. Kleinschaligheid van Bed & Breakfast kan vanuit deze optiek worden gedefinieerd als een nevenactiviteit die ondergeschikt is aan de woonfunctie en

moet plaatsvinden binnen de woonbestemming en is alleen in de woning zelf en in aangebouwde bijgebouwen toegestaan.

5 Ruimtelijke randvoorwaarden voor het project

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven bestaat het project uit het realiseren van 11 nieuwbouwwoningen in ruil voor behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het kroonjuweel. Het bestemmingsplan wordt dan ook gedeeltelijk een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maar voor een belangrijk deel conserverend voor de 5,7 hectare geestgronden.

(Dubbel)bestemmingen:

1. Waarde-Cultuurhistorie
2. Waarde-Archeologie
3. Wonen-1
4. Agrarisch met landschappelijke waarden
5. Natuur
6. Water
7. Verkeer-Verblijfsgebied
8. Recreatie (extensieve recreatie)

Randvoorwaarden

Activiteit bouwen:

1. Bouwen van de woningen is toegestaan maar onder strenge voorwaarden. De voorwaarden worden nader ingevuld en zijn gekoppeld aan cultuurhistorie en landschap.
2. Cultuurhistorie: Bebouwingsvoorwaarden zijn gekoppeld aan beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden als het gaat om behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Daartoe toont de toelichting aan op welke wijze met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezig of te verwachten monumenten rekening is gehouden.
- Hierbij gaat het om zowel al bij wet of verordening beschermde ("waardevolle elementen of gebieden") als niet formeel beschermde objecten en structuren ("waardevolle elementen of gebieden"): van rijksmonument tot het vermoeden van een archeologische vindplaats. Dit is relevant vanwege de motiveringsgrondslag om vorm en inhoud te kunnen geven aan een 'goede ruimtelijke ordening'.
3. Aangehouden wordt dat de ontwikkeling er voor zorgt dat de cultuurlandschappelijke structuren herkenbaar blijven.
4. Aangehouden wordt dat de ontwikkeling past qua maat en schaal bij het historisch karakter van het landelijk gebied.
5. Aangehouden wordt dat de cultuurhistorische waarden in stand blijven conform artikel 6 van het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden, objecten en archeologie en conform Artikel 53 Waarde - Cultuurhistorie (WR-CH) (dubbelbestemming) van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.
6. Het maximumvolume aan bebouwing bedraagt ten hoogste 9000 m³. Bergingen, garages en kelders zijn onderdeel van het te bouwen volume. De maat van de woning is afgestemd op het landschap en de voormalige bedrijfswoning/tuinderswoning: twee lagen bouwhoogte 7,5 meter op een plint van 60 cm.
7. Omvang van de bebouwing: geen bijgebouwen, geen erfbouw zoals schuttingen, afvalcontainers, lantaarnpalen, geen losse danwel vrijstaande carports.
8. Omvang bebouwing (behoefte): Aangehouden moet worden dat het plan voldoen aan een actuele behoefte. Getoetst moet worden aan de Woonvisie "Grip op Wonen".

9. Milieu: bodemonderzoeken, situering van geluidsgevoelige objecten t.o.v de weg; zaken die betrekking hebben op een gezonde en veilige leefomgeving (bodem, geluid, externe veiligheid)
10. Beeldkwaliteit vanuit stedenbouw
 Er moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld die als ontwerp mede ter inzage wordt gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Beeldkwaliteitsplan/-paragraaf sluit qua typologie en architectuur aan op de aanwezige cultuurlandschappelijke waarden en voldoet aan de gebiedskarakteristiek, zoals omschreven in de toelichting op het beschermd dorpsgezicht en bijlage 1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 in samenhang met het Handboek Welstand en Beeldkwaliteit.
 Voor de 5,7 hectare gronden (geestgronden) geldt dat ontwikkelingen moeten voldoen aan de kaders zoals gesteld in bijlage 6 van de planregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015.
 De 11 nieuwbouw woningen kunnen als een ensemble gezien worden, maar hoeven onderling niet uniform te zijn. De typologie van de tuinderswoning is afwijkend en uniek; en dient als zodanig wat betreft het gebruik herkenbaar behouden te blijven.
11. Beeldkwaliteit (afmetingen, situering, omvang, structuren, waarden, landschap, uitstraling architectuur).
 - De verkaveling en de positie van de woningen moet voldoen aan de randvoorwaarde voor het in stand houden van de openheid in zuidwest-noordoostelijke (dwars-) richting en het hoogteverschil met het omringende landschap en de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De waarde van het panorama vanaf de Rijksweg over de voormalige kwekerij erkennen en in voldoende mate respecteren.
12. Aangetoond moet worden dat het bouwen geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie tijdens de bouwfase.
13. Flora en fauna: aangetoond moet worden dat dit plan geen gevolgen heeft voor de redelijke instandhouding van de in het plangebied aanwezige soorten.
 Bij overige soorten naast de specifieke regelgeving ten aanzien van juridisch zwaarder beschermde soorten bestaat de algemene zorgplicht bij eventuele verstoring of bedreiging van individuele planten of dieren. Dit omvat alle dieren, ook alle onbeschermde soorten (Wnb art. 3.10). Indien door werkzaamheden individuele dieren of hun vaste verblijfplaatsen worden verstoord of bedreigd, wordt vereist dat de uitvoerder voldoende zorg in acht moet nemen om die verstoring of bedreiging te voorkomen.

Activiteit gebruik:

1. Cultuurhistorie/landschap: Het gebruik moet passend zijn bij de historie en typologische ontwikkeling van het gebied als afgezaand gedeelte van de strandwal het gebruik mag het zicht en de zichtlijnen niet doorbreken of belemmeren, evenals dat structuren, zoals waterlopen niet doorsneden mogen worden gedempt of overkluisd.
2. Cultuurhistorie: Gebruik van de tuinderswoning draagt bij aan het herkenbaar houden van de typologie van het landschap (dus geen extra bijgebouwen; of hoge hekken/hagen/bomen)
3. Natuur- en waterbestemming dragen bij aan behoud van de cultuurhistorische waarden, waar de vaar- en kavelsloten een belangrijke rol spelen.
4. Verkeer: De N44/Rijksweg en de ventweg zijn eigendom van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat moet instemmen met de wijze waarop het plangebied ontsloten wordt
5. Cultuurhistorie: verkeerinfrastructuur sluit aan bij het landelijk karakter van het gebied, dat bestaat uit een smal wegprofiel, zonder hoog opgaande (laan-)beplanting;
 - Uitgangspunt is dat de hoeveelheid asfalt zoveel mogelijk beperkt wordt gehouden.
6. Verkeer: De nood- en hulpdiensten moeten instemmen met de wijze van ontsluiting van het plangebied. Er kan een tweede ontsluiting naar de Raaphorstlaan voor calamiteiten nodig zijn.

7. Verkeer: Omdat de N44 en ventweg niet toegankelijk zijn voor (brom) fietsers moet het plangebied voor dit verkeer ontsloten worden via de Raaphorstlaan.
8. Verkeer: Voor de parkeernormen gelden de parkeerkencijfers van het CROW op het moment van indienen van de omgevingsvergunning. Hiervoor gelden de kenmerken "matig stedelijk, rest bebouwde kom, maximum. Het verdisconteren van de parkeerbehoefte van de oude functie en van de nieuwe functie(s) is niet toegestaan.
- Bij het opstellen van de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de verrekening van het "theoretische aantal parkeerplaatsen" en "berekenningsaantal parkeerplaatsen" als op eigen terrein wordt geparkeerd.
9. Bodem: Aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit voldoet voor de beoogde functies. Het ontwerp moet dusdanig vorm worden gegeven dat we spreken van een gesloten grondbalans. Vrijgekomen teeltaarde wordt binnen het plangebied verwerkt. Mits dit vanuit behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden mogelijk is: geen ophoging ten opzichte van het omringende landschap (behoud en versterken van karakter afgezande strandwal/geestgronden).
10. Water: Aangetoond moet worden wat de gevolgen van het project zijn voor de waterhuishouding. Als volgens het beleid van het hoogheemraadschap watercompensatie verplicht is, dan geeft de toelichting bij het bestemmingsplan aan dat voldaan wordt aan dit beleid.
11. Geluid: aangetoond moet worden dat het aspect wegverkeerslawaaï niet in de weg ligt aan de tenuitvoerlegging van het plan.
12. Externe veiligheid: De N44 is een risicobron. Het plangebied moet worden voorzien van een tweede calamiteitenontsluiting. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico moeten worden berekend. Aan de hand van het resultaat moet worden verantwoord hoe wordt omgegaan met de bestaande risico's. Woningen moeten een uitgang hebben aan de tegenoverzijde van het gebouw ten opzichte van de N44. Tijdens de bouw moet rekening worden gehouden met mogelijke aanwezigheid van NGE.
13. Stikstof: Aangetoond moet worden dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor beschermde Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase.
14. Milieuzonering: Aangetoond moet worden wat de effecten zijn van dit plan op functies in de omgeving van het plangebied. Omliggende bedrijven mogen door deze ontwikkeling niet worden beperkt in hun activiteiten.
15. Vormvrije m.e.r.-beoordeling: Aangetoond moet worden door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling dat een m.e.r. niet noodzakelijk is voor dit project.
16. Luchtkwaliteit: Aangetoond moet worden dat het plan geen significante gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse.
17. Ladder voor duurzame verstedelijking: Aangetoond wordt dat er wordt voldaan aan een actuele behoefte die regionaal is afgestemd.

Activiteit aanleggen:

1. Cultuurhistorie: Er wordt voor de 5,7 ha geestgronden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor hoge beplanting, dan wel beplanting die niet past bij de typologie van het landschap, afgraven en/of ophogen van de afzanderij.
2. Er wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor Verkeer, o.a. asfalt, of onverharde paden.
3. Riolering: De ontwikkelaar moet een rioolontwerp en berekening leveren inclusief advies. De kosten voor eventuele aanpassing en aanleggen van nieuwe riolering zijn voor de ontwikkelaar.
4. Riolering: Advies is om een vrij-verval riolering te ontwerpen met aansluiting op de bestaande riolering gelegen in de Eikenhorstlaan hoek Raaphorstlaan.
5. Riolering moet bereikbaar blijven voor beheer en onderhoud.
6. De ontwikkelaar moet een plan indienen t.b.v. het opvangen/bergen en afvoeren van hemelwater binnen het projectgebied conform gestelde eisen in het hemel -en

grondwaterverordening Hemelwater dient op de bestaande watergangen afgevoerd te worden.

7. LIOR (Leidraad Inrichting Openbare ruimte van toepassing. Deze kan bij beheer worden opgevraagd.
8. Er moet een ontwerp van de waterhuishouding worden geleverd.
9. Voor de bestaande waterhuishouding moet een toetsing worden uitgevoerd voor eventueel van toepassing zijnde beschermd dorpsgezicht. Er mogen geen bestaande watergangen gedempt worden zonder dat dit gecheckt is en afgestemd is met het de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland.
10. Zoveel mogelijk open water behouden en/of realiseren. Lange duikerverbindingen onacceptabel.
11. Watergangen mogen niet worden overkluisd.
12. Watergangen moeten bereikbaar blijven voor beheer en onderhoud.

Kostenverhaal

Voor deze ontwikkeling is kostenverhaal wettelijk verplicht. In beginsel via een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd via een gesloten anterieure overeenkomst. Kostenverhaal is in ieder geval verzekerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het risico op planschade wordt afgewend op de initiatiefnemer. Ook deze afspraken moeten zijn vastgelegd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Participatie en procedure

6.1 Participatie

Voor de direct aanwonenden, in het bijzonder die aan de Eikenhorstlaan en de Raaphorstlaan, kan woningbouw op deze locatie ingrijpend zijn.

Nog voordat er sprake is van een concreet uitgewerkt bouwplan, heeft de door Griffioen ingeschakelde ontwikkelaar (Kondor Wessels Vastgoed) contact gelegd met de omwonenden. Hieraan is invulling gegeven door een drietal omwonenden die naar eigen zeggen namens alle omwonenden optreden. Ook de Stichting Horst en Weide wilde in gesprek komen. Met beide groepen hebben reeds diverse gesprekken plaatsgevonden en zijn mogelijke planaanpassingen besproken. Ook heeft met omwonenden een 'laarzenmiddag' op het terrein plaatsgevonden.

Van alle gesprekken zijn door partijen geaccordeerde verslagen beschikbaar. Van alle gesprekken zijn door partijen geaccordeerde verslagen beschikbaar; zie onderstaand overzicht.

Overzicht participatie handelskwekerij Griffioen

Bijeenkomst	Soort	Datum	geaccordeerd verslag
Stichting Horst en Weide	Videocall	18 aug 2020 10.30 - 11.15	Ja
Eikenhorstlaan/Raaphorstlaan	Fysiek	27 aug 2020 10.00 - 11.15	Ja
St. Horst en Weide	Videocall	15 dec 2020 14.00 - 14.20	Ja
Eikenhorstlaan/Raaphorstlaan	Videocall	23 dec 2020 10.00 - 11.15	Ja
Eikenhorstlaan/Raaphorstlaan	Laarzenmiddag	25 feb 2021 15.30 - 17.30	Ja

Eikenhorstlaan/Raaphorstlaan	Videocall	7 april 2021 11.30 - 12.15	Ja
Bijeenkomst na overleg met achterban	fysiek	14 september 2021 0930-1030	Nog niet

Bewoners Eikenhorstlaan en Raaphorstlaan onder de naam 'De Eikenhorstraapers'.

Stichting Horst en Weide

Griffioen/ontwikkelaar Kondor Wessels Vastgoed

Procedure

Een bestemmingsplan kent drie onderdelen: een toelichting, regels en een verbeelding.

In de *toelichting* zijn de kenmerken van het plangebied beschreven en wordt duidelijk gemaakt wat de bedoelingen zijn met het gebied. In de toelichting wordt een onderbouwing gegeven waarom de bedoelingen met het gebied ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

In de *regels* staat omschreven wat de bestemmingen van de gronden inhouden en wordt de omvang van de bebouwing bepaald.

Een *verbeelding* is een kaart van het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Op de verbeelding wordt met verschillende kleuren de bestemmingen van de gronden en de bouw- grenzen zijn aangegeven.

De verschillende stappen in de procedure worden hieronder nader toegelicht.

Voorbereiding/inventarisatie: In deze fase worden de onderzoeken gedaan die noodzakelijk zijn voor een goede onderbouwing in de toelichting (denk aan: archeologie, milieu e.d.). Aan de voorbereiding/inventarisatie zijn geen wettelijke termijnen gebonden.

Conceptontwerpbestemmingsplan: Er wordt ten behoeve van het wettelijk vooroverleg met de overlegpartners een conceptontwerpbestemmingsplan opgesteld. Wettelijk vooroverleg is verplicht op grond van art 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan: Het college van burgemeester en wethouders legt met inachtneming van de ingekomen overlegreacties, een ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Belanghebbenden die een inspraakreactie hebben ingediend worden rechtstreeks geïnformeerd. Zienswijzen kunnen tijdens de periode van ter inzage legging kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad.

Vaststelling bestemmingsplan: Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan moet de gemeenteraad als er zienswijzen zijn ingediend binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen.

Beroep: Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Ook dit wordt bekend gemaakt via de gemeenterubriek en de gemeentelijke website. Tegen dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Een beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend

Inwerkingtreding bestemmingsplan en voorlopige voorziening: Het bestemmingsplan treedt in werking nadat de termijn van zes weken dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, is verstreken. De gemeente kan op dat moment omgevingsvergunningen voor bijvoorbeeld bouw- een aanlegactiviteiten verlenen die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan treedt niet in werking als een 'verzoek om voorlopige voorziening' is aangevraagd bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening richt zich in de regel op ontwikkelingen met een spoedeisend karakter (ontwikkelingen met een onomkeerbaar karakter).

Indicatieve planning

- | | |
|--|---------------|
| a. Besluit B&W ontwerpstartdocument (1,5 mnd) | jan 2022 |
| b. Besluit gemeenteraad ter inzage leggen startdocument | 22 feb. 2022 |
| c. Einde ter inzage legging | 13 april 2022 |
| a. Besluit gemeenteraad vaststellen startdocument | 5 juli 2022 |
| b. Besluit B&W; voor zienswijzen vrijgeven ontwerp BP | sept. 2022 |
| c. terinzagelegging (6 weken) | sept. 2022 |
| d. einde terinzagelegging | dec. 2022 |
| e. nota van beantwoording plus raadsvoorstel vaststelling | |
| f. Vaststelling BP; binnen 12 weken na verstrijken terinzagelegging ontwerp BP | |
| g. Beroepstermijn (6 weken) | |

- h. Aanvraag omgevingsvergunning (afdoening 8 weken plus evt. verlenging van 6 weken na ontvankelijke aanvraag)

BIJLAGEN

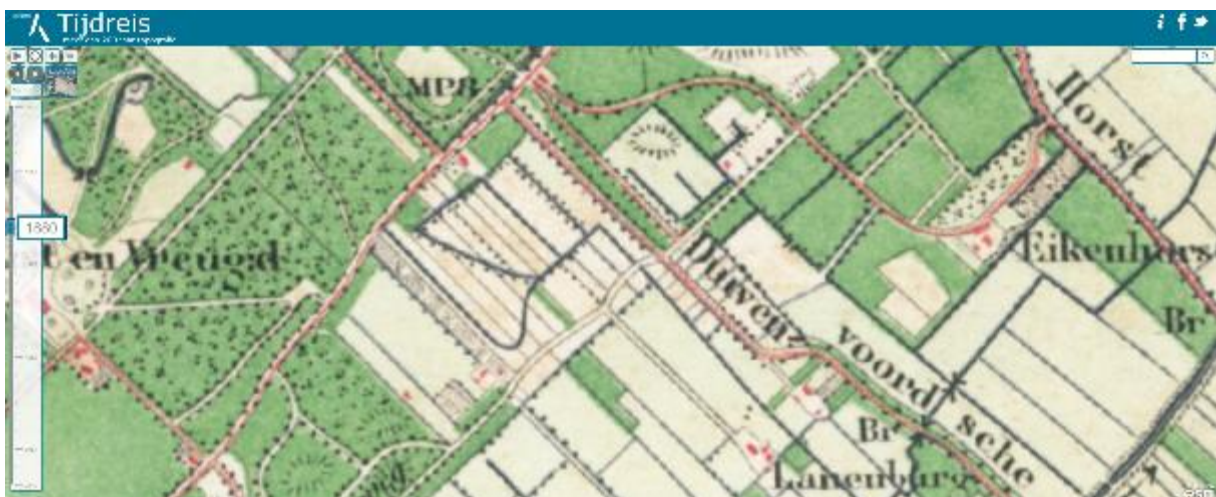
1. Kaartanalyse plangebied Griffioen

Het plangebied Griffioen vormt de aansluiting van Landgoed Duivenvoorde aan de strandwal. Het gebied is een afzanding van die strandwal welke zich stapsgewijs ontwikkelde, zoals de kaartreeks laat zien:

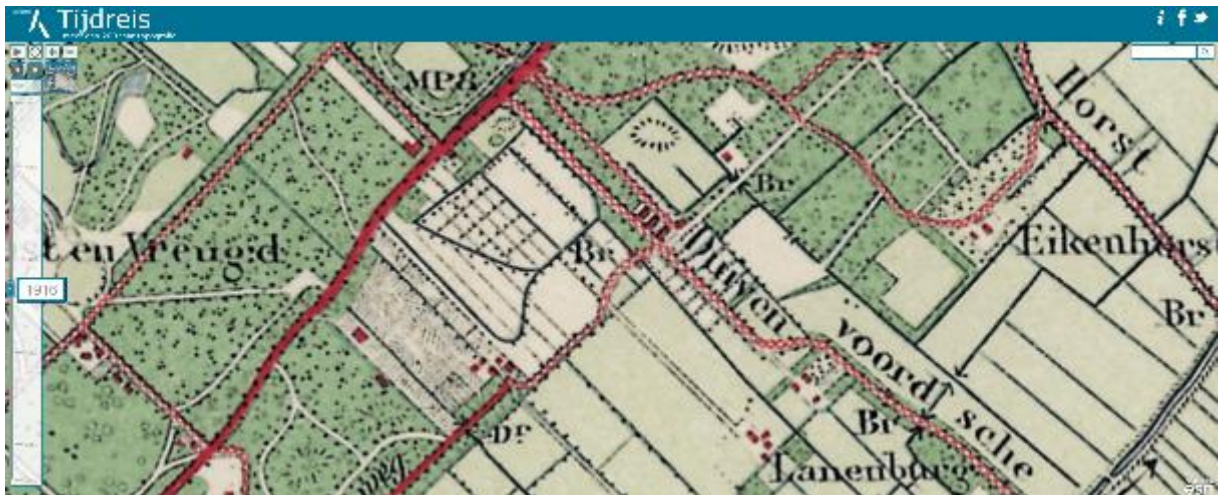


Kaartbeeld ca 1850

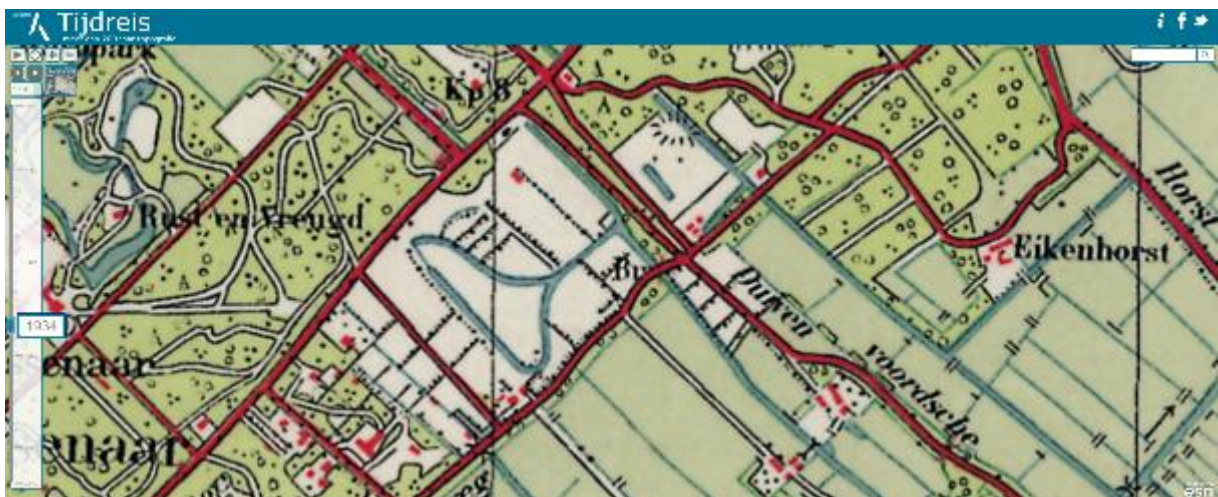
Eind 19de eeuw is de afzanding al gaande, duinzand wordt afgegraven om te worden gebruikt in de opkomende bollenteelt en via de gegraven zandvaarten afgevoerd. Op de strandwal, ingebed in lommerrijk parkgroen, liggen de landgoederen en buitenplaatsen aan de huidige Rijksstraatweg. Aan de insteekwegen liggen in een tweede linie de karakteristieke boerderijen op de strandvlakte, de landerijen behoren bij de landgoederen. Opvallend is de gevorkte structuur van de zandvaarten waarlangs het zand met schuiten werd afgevoerd. Met name de diagonale vaart is een opmerkelijk en karakteristiek gegeven.



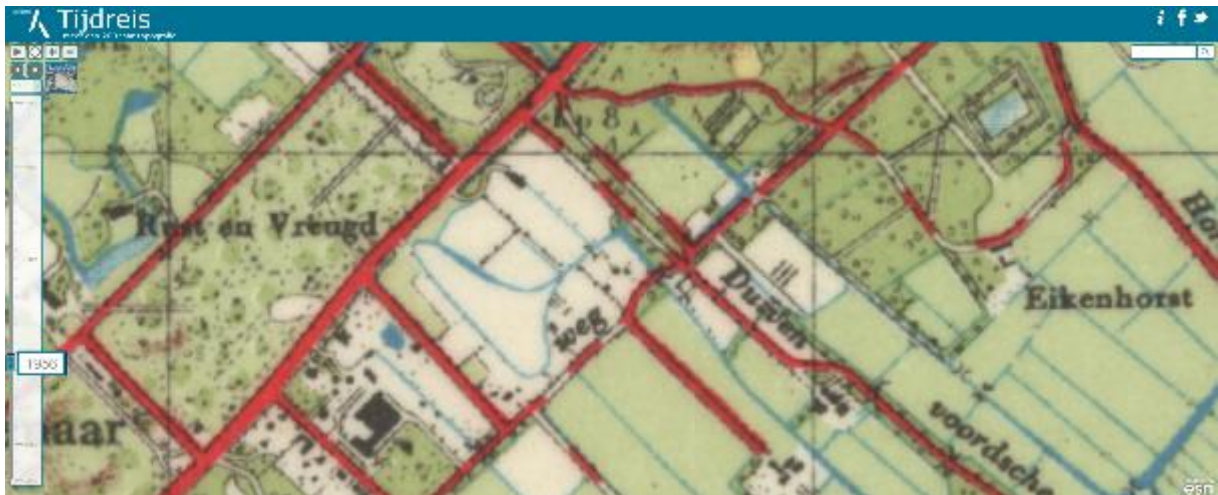
Rond 1880 verschijnt de eerste villa. De afgezande percelen worden als moestuinen/kwekerij gebruikt, omzoomd met singels. De Duivenvoordsche laan vormt de hoofdverbinding en entree naar het landgoed Duivenvoorde. De diagonale vaart doorsnijdt langgerekte percelen die in de richting van de natuurlijke afwatering van strandwal naar strandvlakte liggen.



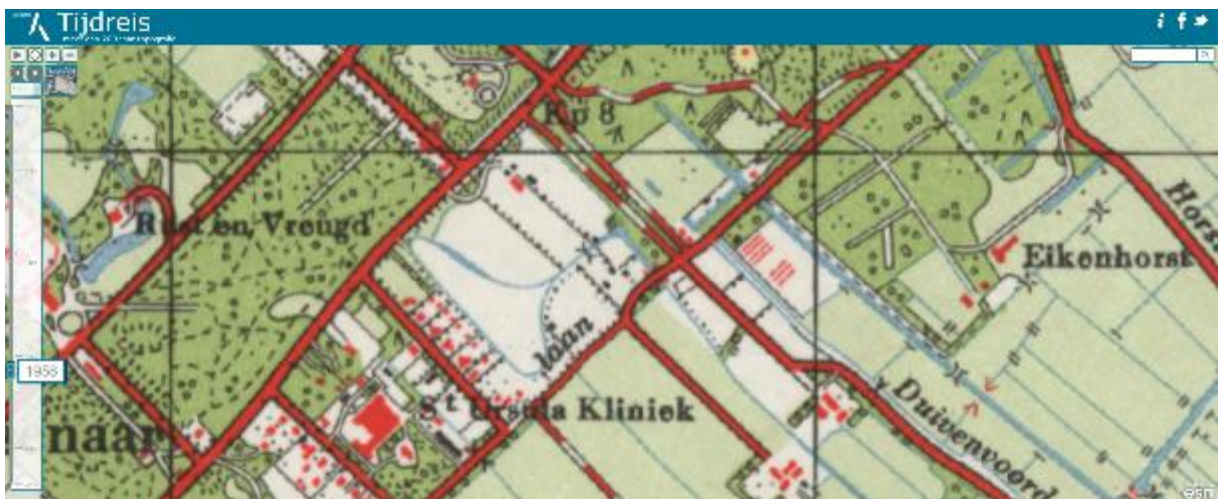
De afzanding loopt door tot begin 20ste eeuw wanneer tegen landgoed Rust en Vreugd de laatste percelen worden afgegraven. Aan de Rijksweg, die nu al aan status wint, verschijnen nieuwe buitenhuizen. De structuur van percelen verfijnd, de kleine akkers zijn met hagen afgezet, tegen het verstuiwen van het zand.



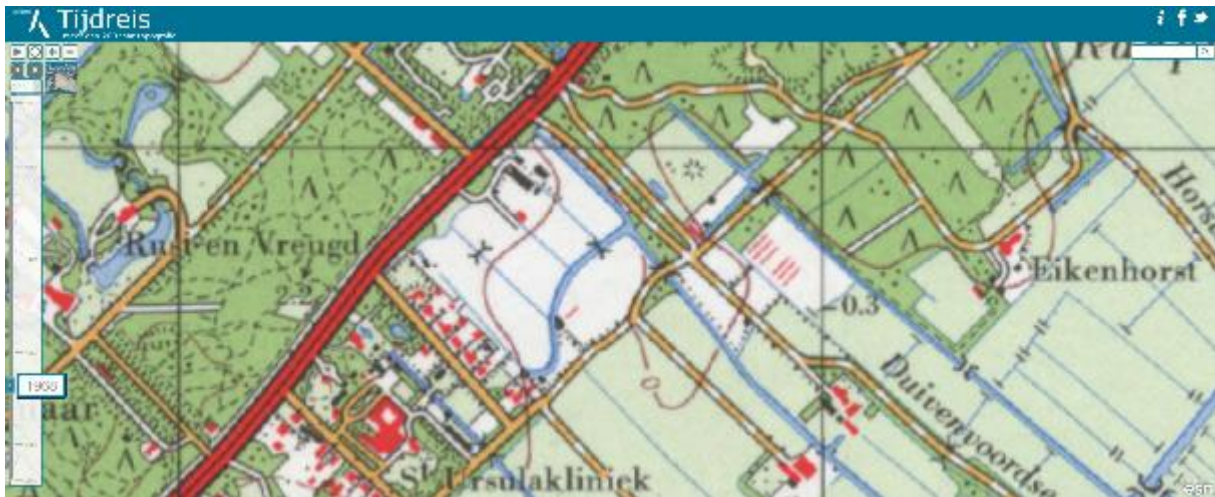
Rond 1930 is de afzanding ten einde en begint de eerste verdichting te ontstaan; dwarswegen zoals de Eikenhorstlaan worden aangelegd waaraan bebouwingscomplexen verschijnen, deels losse villa's in het groen en deels als instelling. Ook komt de eerste bebouwing op de kwekerij in beeld. Het gebruik van de percelen is nog steeds cultuurgrond; kwekerij en volkstuinen. De vaarten worden aan elkaar gekoppeld, er ontstaat een eilandachtige opzet.



Ca 1950. De dorpsrand schuift langzaam op, het gebied tussen de Rijksstraatweg en Buurweg verdicht. De Sint Ursulakliniek-kliniek vormt een groot afwijkend bouwblok. Ook de boerenerven groeien, er komen meer stallen. De kleine percelen worden weer samengevoegd tot grotere.



In de jaren '50 wordt de eerste seriematige bouw toegevoegd aan het landschap, aan de Eikenhorstlaan verrijzen enkele tweekappers en villa's op relatief kleine kavels en dat vormt nu de dorpsrand. De versnipperde volkstuinen op de afzanding worden rond deze tijd aangekocht en samengevoegd. Het terrein wordt in gebruik genomen als bollengrond. De eilandstructuur is nu nog herkenbaar.



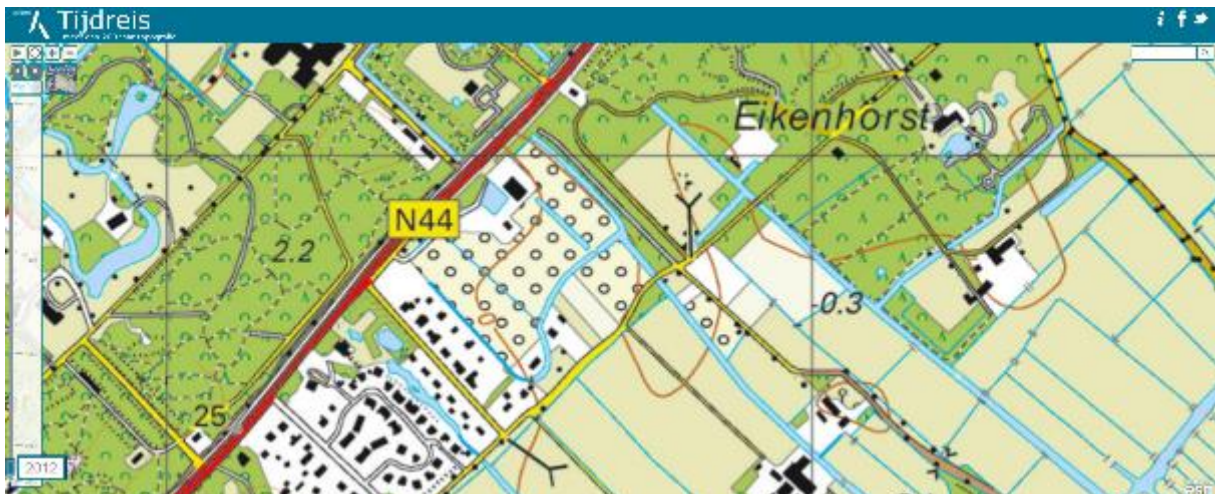
In de jaren 60 worden de percelen strak getrokken ten behoeve van de bollenteelt, de zandvaarten grotendeels gedempt. De eerste loodsen ontstaan in het gebied en de tuinderswoning wordt gebouwd. De tuinderswoning is een fremdkörper in het gebied, en hoort eigenlijk nergens bij; het is geen landgoedbebouwing, geen vrij liggende boerderij of villa in de tweede linie en ook geen deel van de villawijken en dorpsbebouwing. Juist vanwege deze eigenzinnigheid is de woning tot cultuurhistorisch waardevol en behoudens waardig benoemd. Het is, in zijn architectonische eenvoud, een exemplarisch voorbeeld en typerend voor zijn tijd en daarmee onderdeel van de tijdsdiepte en leesbaarheid van het landschap. Singels langs de percelen verdwijnen, schaalvergroting vindt ook plaats op de boerderijen. De nu karakteristiek genoemde openheid ontstaat in deze fase van de ontwikkeling.



Ca 1985. De stedelijke ontwikkeling is beperkt in deze periode. De bollen maken plaats voor een handelskwekerij, de voorganger van Griffioen. De Duivenvoordse laan wordt volledig afgesloten van de Rijksweg en verliest haar functie en naam, daarmee raakt het plangebied geïsoleerd en komt het los te liggen van de landgoederen.



Ca 2000. De grootste stedelijke ontwikkeling is nu binnen de contouren van het dorp; de Ursela-kliniek is gesloopt en heeft ruimte gemaakt voor dorpsontwikkeling van villawijk Eikendael, deels in projectmatige bouw en deels als vrijstaande individuele villa's. De handelskwekerij, inmiddels Griffioen, maakt een efficiency-slag door over te schakelen naar niet grondgebonden teelt in potten. Voor de tuinderswoning wordt een beregeningsbassin aangelegd.



Na de laatste dorpsontwikkeling is er sprake van een status quo. De kwekerij kan in principe doorgroeien binnen de nog resterende planologische ruimte in het bestemmingsplan maar verdere ontwikkelingen blijven uit gezien de door gemeenten en provincie beoogde bedrijfsverplaatsing. De handelskwekerij beperkt zich thans tot het noordoostelijk deel van het bedrijf, de zuidwestelijke zijde is vooralsnog in gebruik als bollengrond.