



Bijlage 2

Samenvatting Green² (Landelijk Gebied)

Inleiding

1. Het Rijksbeleid – Nota Ruimte
2. Het Provinciaal en regionaal beleid – Streekplan Zuid-Holland West
3. Gemeentelijk beleid – Bestemmingsplan
4. Gebiedsdifferentiatie landelijk gebied Wassenaar
5. Staatsbosbeheer
6. Ontsluiting Veenzijdse Polder
7. Financiering en de hoofdlijnen van het verplaatsingstraject

Inleiding

Hieronder wordt in het kort samengevat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van een landschapspark met daarin een 27- holes golfbaan met A-status in de Veenzijdse Polder.

Ontwikkeling golfbaan .

De aan te leggen golfholes zijn gesitueerd op gronden die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied thans de volgende bestemmingen hebben:

"Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden",
"Woondoeleinden I, villa" met de aanduiding Rijksmonument, "Water" en "Agrarische bouwstede en agrarisch bouwperceel".

1. Het Rijksbeleid - Nota Ruimte

In de nota wordt benadrukt dat de kwaliteit van steden en dorpen mede wordt bepaald door de landschappelijke, sportieve en recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving. De realisatie van een golfbaan zou in beginsel passen binnen een dergelijk algemeen uitgangspunt. Echter, de beoogde golflocatie maakt deel uit van de zgn. Ecologische Hoofd Structuur(EHS). Het project ligt dus niet alleen binnen de *provinciale* EHS.

Ecologische Hoofd Structuur(EHS) en golfbaan

NGF Golfbanen en situering binnen de EHS

Uit het rapport "NGF Golfbanen en situering binnen de EHS"(bijlage 3) blijkt dat in Nederland in totaal 189 bij de Nederlandse Golf Federatie(NGF) aangesloten golfbanen liggen. **Hiervan liggen er 27 in de EHS en 62 golfbanen liggen deels in de EHS.**

De NGF heeft met dit onderzoek duidelijkheid willen verschaffen omtrent de mogelijke uitbreiding van bestaande of realisatie van nieuwe golfbanen in of in de directe omgeving van de EHS.

Raad van State

Het opnemen van een recreatieve bestemming, zoals een golfbaan, in de EHS is volgens de Raad van State in beginsel mogelijk, mits er daardoor geen verlies (kwaliteit / kwantiteit) van de wezenlijke kenmerken en waarden van het betreffende EHS-gebied optreedt. (ABRVs 14oktober 2009)



EHS en golfbaan

Door de ligging van een deel van het plangebied in de EHS dient voor de aanleg van een golfbaan een beroep gedaan te worden op een van de twee ontheffingsmogelijkheden:

1. *Saldobenadering*
2. *Nee, tenzij-principe*

Ad 1: Saldobenadering

Per gebied kan een afweging worden gemaakt om een combinatie van activiteiten mogelijk te maken die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur per saldo te verbeteren. Een dergelijke gebiedsgerichte benadering is alleen mogelijk als:

- a. de combinatie van activiteiten binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
- b. een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende activiteiten en
- c. een schriftelijke overeenkomst tussen alle betrokkenen over de verwezenlijking van de activiteiten wordt overlegd.

De gebiedsgebonden benadering is slechts toepasbaar als:

- a. de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur wordt verbeterd, waarbij de oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur minimaal gelijk blijft of toeneemt, of
- b. het areaal van de ecologische hoofdstructuur wordt vergroot ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan en daarmee een beter functionerende hoofdstructuur ontstaat.

De EHS kent ter plaatse van Wassenaar (Kerkehout) en Leidschendam-Voorburg een tamelijk grillig en versnipperd karakter. Op zichzelf is dat een onwenselijke situatie. In de Nota Ruimte staat hierover:

"De huidige, netto EHS is te versnipperd en onvoldoende samenhangend om als robuust systeem te kunnen functioneren en om de verwachte klimaatsveranderingen te kunnen opvangen." Zoals in bijgevoegde "Zienswijze Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte" van mevrouw mr. D.A. Cleton (CLETON & COM) is omschreven, is het mogelijk door de combinatie van een drietal activiteiten de kwaliteit van de EHS te verbeteren (bijlage 3 van de brief). Hierdoor ontstaat uiteindelijk een robuustere eenheid, die ook beter aansluit op de zogenaamde Duivenvoordecorridor.

Kortom: aan de voorwaarden van de EHS-saldobenadering kan worden voldaan.

Ad 2. 'Nee, tenzij-principe'

Als men van mening zou zijn, dat hier de EHS-saldobenadering niet het geëigende middel is voor de aanleg van een golfbaan kan ook het 'nee, tenzij-principe' worden toegepast.

De beoogde invulling van de Vlietzone en de aanleg van de Rotterdamsebaan leiden tot de noodzakelijke verplaatsing van een bestaande golfvereniging met nationale en regionale bekendheid en relevantie. Dit betekent dat met deze ontwikkeling een 'groot openbaar verkeers- en recreatiebelang' is gemoeid.

Ook zijn wij van mening, zoals al bleek bij de uitwerking van de EHS-saldobenadering, dat aan de compensatievoorwaarden kan worden voldaan.

Bovendien is er geen passend alternatief beschikbaar, dat minder effecten heeft op de EHS.

Kerkehout versus Leidschendammerhout

Het binnen het Stadsgewest Haaglanden voorgestelde alternatief 'Leidschendammerhout' ligt namelijk eveneens binnen de EHS.

*Daarnaast komt deze locatie louter en alleen ten goede aan LGL en haar leden en betekent **voor de omgeving en haar omwonenden geen enkele meerwaarde**. Bovendien lijkt deze locatie minder geschikt voor de aanleg van een 27-holes golfbaan.*



2. Provinciaal en regionaal beleid - Streekplan Zuid-Holland West

Het verzoek is gelet op de aard en inhoud van het ontwerp niet in strijd met het provinciale beleid.

Beschermd stads- of dorpsgezicht

De locatie is gelegen in het 'Streekplan Zuid-Holland West' van de provincie Zuid-Holland. In het streekplan heeft de locatie de aanduiding "beschermd gezicht". Een groot deel van de locatie voor de golfbaan is gesitueerd binnen de groene contour.

De locatie is gelegen in het beschermd dorpsgezicht "Landgoederenzone Voorschoten, Wassenaar, Leidschendam-Voorburg".

In het Streekplan is aangegeven dat voor gebieden die onderdeel uitmaken van de Cultuurhistorische Hoofd Structuur die zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht, een zorgvuldige ontwikkeling wordt voorgestaan, gericht op het behoud van het huidige karakter. Voor de weidegebieden is met name de verkavelingsstructuur en de openheid van groot belang. Binnen de waardevolle boerderijstroken is behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt.

Bij het ontwerp van de onderhavige golfbaan is met het vorenstaande zodanig rekening gehouden, dat aan de bestaande cultuurhistorische kwaliteit van het gebied geen afbreuk wordt gedaan en de kernkwaliteiten niet worden aangetast. De gevraagde ontwikkeling van de golfbaan strookt derhalve met het provinciale beleid inzake beschermd gezicht.

Natuurgebied en het "Nee, tenzij-principe"

Het provinciale beleid voor gebieden binnen de groene contour is in beginsel terughoudend. Daarbij wordt het "nee-tenzij-principe" gehanteerd. Realisering van golfholes past in beginsel niet binnen de groene contour tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang.

Beide zijn in ons geval nadrukkelijk van toepassing. (zie hiervoor onder 1. Het Rijksbeleid) Immers, het algemeen (regionaal) belang vereist, dat wij als LGL onze huidige locatie op afzienbare termijn moeten verlaten. Bovendien is er geen passend alternatief beschikbaar dat minder effecten heeft op de EHS. Als gevolg hiervan is er ten behoeve van het voortbestaan van onze (openbare) vereniging en het behoud van de sociale cohesie van de populatie van onze leden sprake van een (landelijk/regionaal) gemeenschapsbelang tot het verkrijgen van een locatie, die qua ligging voor onze leden acceptabel is. Bij de realisatie van het voorgelegde plan kunnen de nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade, voor zover nodig, worden gecompenseerd(compensatiebeginse).

3. Gemeentelijk beleid - Bestemmingsplan

Landschappelijke aspecten

Wij zijn van mening dat het karakter van het veenweidegebied zoals de opstreckende verkaveling en de ritmiek van sloten door de realisatie van een golfbaan zoals aangegeven in bijgaand ontwerp (nagenoeg) niet aangetast wordt en daardoor herkenbaar zal blijven.

Dit geldt allereerst voor de verschijningsvorm: het landschappelijke patroon van parallel gelegen sloten en langgerekte weidepercelen zijn in dit plan gehandhaafd. Er is nadrukkelijk afgezien van de introductie van reliëf, die de leesbaarheid van het onderscheid tussen strandwal en strandvlakte te niet zou doen.

De openheid en de weidsheid van het landschap blijven alzo onaangetast en het kenmerkende contrast tussen de (besloten) strandwal en de (open) strandvlakte blijft behouden. Alzo wordt nadrukkelijk gevolg gegeven aan de wens om een herkenbaar, samenhangend weidelandschap in stand te houden.



Natuurwaarden

De belangrijkste waarde van de Duivenvoordsepolder bestaat uit de kwaliteit van het gebied voor weidevogels. De openheid en de rust zijn daarbij kernkwaliteiten.

Daarnaast is in het gebied geschikte habitat aangetroffen voor roofvogels, vleermuizen, rugstreeppad en beschermde vissoorten.

Dit rechtvaardigt een zorgvuldige afweging van mogelijke effecten op de genoemde soorten/soortgroepen. Bij de inrichting van het terrein zal derhalve zorgvuldig gekeken worden naar de mogelijkheden voor inpassing van bestaande natuurwaarden en waar mogelijk versterking van deze en andere natuurwaarden in het gebied. Zoals reeds aangegeven zijn wij ervan overtuigd dat de ruimtelijke ingreep bij een ecologische inpassing en invulling van het terrein geen significant negatief effect op de wezenlijk kenmerken en waarden van de EHS met zich hoeft te brengen. De definitieve aanleg en landschappelijke inpassing van de golfbaan dienen alzo plaats te vinden in overeenstemming met Staatsbosbeheer, waarmee tevens, indien het hiermee instemt beheersafspraken gemaakt moeten worden gericht op het herstel van de weidevogelbestand.

Met verhoging van waterpeil, aanleg van ecologische oevers en hooilandbeheer is een botanisch rijk gebied ontstaan, dat op deze wijze kan worden gehandhaafd. Uiteindelijk kan er op de golfbaan voor veel soorten een interessant biotoop worden gecreëerd. Gezien het feit dat met de gevraagde ontwikkeling nagenoeg geen oevers behoeven te worden aangepast, en de drooglegging slechts licht zal worden aangepast kan het beheer zich structureel richten op natuurbeheer. Het beheer ten behoeve van de golfsport is nevensgeschikt hieraan en doet derhalve geen afbreuk aan het behoud en eventuele versterking van de potentiële kwaliteiten.

Uit diverse publicaties is gebleken, dat de aanwezigheid van (intensieve) veeteelt (zoals aanwezig in het onderhavige gebied) schadelijker voor de natuur is dan een golfbaan. Zeker als die het door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) gepropageerde beleid "committed to green" hoog in het vaandel heeft staan. Committed To Green, het programma voor de kwaliteit van natuur en landschap op golfbanen, is tot een speerpunt van beleid gemaakt van de NGF.

Cultuurhistorische aspecten

Door de provincie Zuid - Holland is in samenwerking met de stuurgroep van het Pact van Duivenvoorde, een samenwerkingsverband tussen de gemeente Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam - Voorburg, een visie opgesteld voor de (voormalige) rijksbufferzone tussen Den Haag - Leiden - Zoetermeer (Duin Horst en Weide).

Door een strategische samenwerking van de partijen wordt gestreefd naar het behoud en versterking van de openheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden van de groene bufferzone Duivenvoorde.

Geconcludeerd kan worden dat de hiervoor omschreven ontwikkeling van het onderhavige gebied tot golfbaan en de ontsluiting daarvan voor het publiek past in de visie en de beleidsintenties zoals die door de gezamenlijke partijen is vastgelegd. Een voortdurende afstemming met de betrokken landgoederen alsook Staatsbosbeheer zal onderdeel uitmaken van het nader op te stellen Beheerplan.

4. Gebiedsdifferentiatie landelijk gebied Wassenaar

Landgoederenzone – Landgoed als clubhuis

Het buitengebied van Wassenaar wordt gekenmerkt door uitgestrekte landschappen, landgoederen en buitenplaatsen en villa's op royale kavels en een waardevol weidelandschap.

De mogelijkheid doet zich voor dat het agrarisch complex van boer Nell wordt omgezet naar een landgoed als clubhuis.

De regeling voor "nieuwe landgoederen" vormt een kans voor dit gebied, wanneer deze wordt ingezet op een vrijkomend agrarisch complex. Daarbij wordt geconstateerd dat de regeling wel een royaal bouwvolume mogelijk maakt, maar dat de inzet van dit volume beperkt is tot de "huiskavel".



Bij de realisatie van een nieuw landgoed als clubhuis is het van belang, dat er behalve een clubhuis ook een aantal ondergeschikte gebouwen kunnen komen, bijvoorbeeld een kleinere woning aan de rand van het landgoed (de "portierswoning"), de werkplaats en loods voor de greenkeepers, de buggyloods, een pro-shop en drivingrange.

Hierdoor ontstaat een herkenbaar ensemble van gebouwen met een zekere hiërarchie, volgens de bebouwingstypologie van een "klassiek" landgoed.

Wij stellen voor, dat het landgoed als clubhuis elders op een minder gevoelige locatie binnen de groene contour (op basis van de streekplancategorie) zoals aangegeven op bijgaand ontwerp wordt gebouwd.

Met dit nieuwe landgoed kan er een nieuwe drager voor het behoud van de waarden en het open karakter van het (weidevogel-)gebied worden toegevoegd zoals nader omschreven in de notitie "Gebiedsdifferentiatie landelijk gebied Wassenaar".

5. Staatsbosbeheer

Missie

Staatsbosbeheer waarborgt de kwaliteit van een groene leefomgeving voor mens, plant en dier.

Meerjarenvisie

Staatsbosbeheer is van het onderhavige plangebied de grootste eigenaar.

Het voert zijn missie uit volgens een meerjarenvisie 2005-2020 en is gebaseerd op de pijlers natuur, landschap, recreatie en vermaatschappelijking.

Zonder ook maar enige afbreuk te willen doen aan de samenhang binnen deze visie past het in dit kader het volgende hieruit te citeren:

"De beperkte ruimte in Nederland staat onder druk. Om te zorgen dat de samenleving rust, zuurstof en ademruimte heeft, zoekt Staatsbosbeheer oplossingen voor spanningen tussen beheer en gebruik van het landelijk gebied. Dit vraagt om een aanpak die de grenzen van natuurgebieden overschrijdt etc." en

"De toenemende diversiteit van de Nederlandse bevolking leidt tot steeds meer verscheidenheid in de houding tegenover natuur en landschap en de wensen voor recreatie. Staatsbosbeheer kiest daarom voor een doelgroepsgewijze benadering in de ontwikkeling van producten, diensten en recreatiemogelijkheden".

De voorgestelde ontsluiting van het gebied voor het publiek, dat van de natuur wil genieten geeft de alom gewenste ruimte aan recreatief medegebruik,

Wij gaan er van uit, zoals hiervoor uitvoerig aangegeven, dat een ruimtelijke ingreep zoals een golfvoorziening op deze locatie, bij een ecologische inpassing en invulling van het terrein, het zij herhaald, geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS met zich mee hoeft te brengen.

Uiteraard dient, indien men hiermee instemt, de aanleg van een golfbaan te worden opgevolgd door een in overleg op te stellen en hiervoor reeds vermelde beheerplan gericht op de realisering hiervan.

Dezerzijds zijn hierover gesprekken gevoerd met de heer ir. M. de Wit en vervolgens met zijn opvolger ir. W. Neutel, Districtshoofd Randstad Zuidvleugel van Staatsbosbeheer en zijn naaste medewerker P. van Osch, die verantwoordelijk zijn voor het beheer en gebruik van het onderhavige gebied. Zij merkten o.a. op, dat de aanleg van een golflocatie in dit gebied in beginsel niet past in de doelstellingen van Staatsbosbeheer in tegenstelling tot de ontsluiting voor recreatief (mede)gebruik door het publiek. Mede daarom zal men de ontwikkelingen met "een open mind" volgen.



6. Ontsluiting Veenzijdse Polder

De toegang tot de golfbaan en de ontsluiting voor de bewoners van Kerkehout.

De voorgestelde toegang tot de golfbaan is de reeds aanwezige ingang naast restaurant "de Landbouw". De verdere loop van de weg naar parkeerterrein en clubhuis bevindt zich aan de uiterste rand van het onderhavige gebied en tast daardoor nauwelijks of niet de cultuurhistorische waarden aan van dit deel van het gebied.

Indien men ertoe mocht besluiten voor de bewoners van Kerkehout een extra/nieuwe ontsluiting in zuidelijke richting te creëren, kan deze ontsluiting naadloos aansluiten via de toegangsweg naar het clubhuis op de uitgang naast "de Landbouw".

Recreatief medegebruik door aanleg van voet- en fietspaden

Het ontwerp maakt het golfspel weer een 'scenic walk' door het landschap. Het door de golfbaan in beslag genomen gebied is beperkt tot ongeveer 50 hectaren en bevindt zich in een landschapspark, dat vele malen groter is. Grotendeels voor weidevogels beschikbaar blijft. De investeringen gaan naast de golfbaan zelf vooral naar een verhoging van de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden van de omgeving, die het decor van de golfbaan vormt. De golfbaan wordt geen vreemde enclave in het landschap maar een nieuw onderdeel ervan.

Het plan voorziet in een recreatieve ontsluiting van dit gebied voor de bewoners uit de omgeving door de aanleg van een netwerk van fiets- en voetpaden over en langs de golfbaan. Dit gebied wordt in Leidschendam-Voorburg ontsloten via een tunneltje onder de spoorlijn.

7. Financiering en de hoofdlijnen van het verplaatsingstraject.

De hoofdlijnen van het verplaatsingstraject zoals de gemeente Den Haag dit voor ogen staat zijn als volgt.

De gemeente heeft als uitgangspunt dat de aankoop van de erfpachtrechten en de verplaatsing van onze huidige golfbaan dient te gebeuren op basis van de onteigeningswetgeving en –jurisprudentie. De onteigeningswet en –jurisprudentie gaan uit van een volledige schadeloosstelling in geld op basis van een fictieve verplaatsing of liquidatie.

De gemeente Den Haag zal zich echter inspannen om gronden, nodig voor de aanleg van een nieuwe 27-holes baan (met A-status) met daarbij behorende faciliteiten, aan te kopen, om deze vervolgens tegen nader te bepalen voorwaarden in erfpacht aan LGL uit te geven.

Den Haag, 1 juni 2010