

Datum
15 januari 2010

Onderwerp
Zienswijze Provinciale
Structuurvisie en
Verordening Ruimte

1. Aanleiding

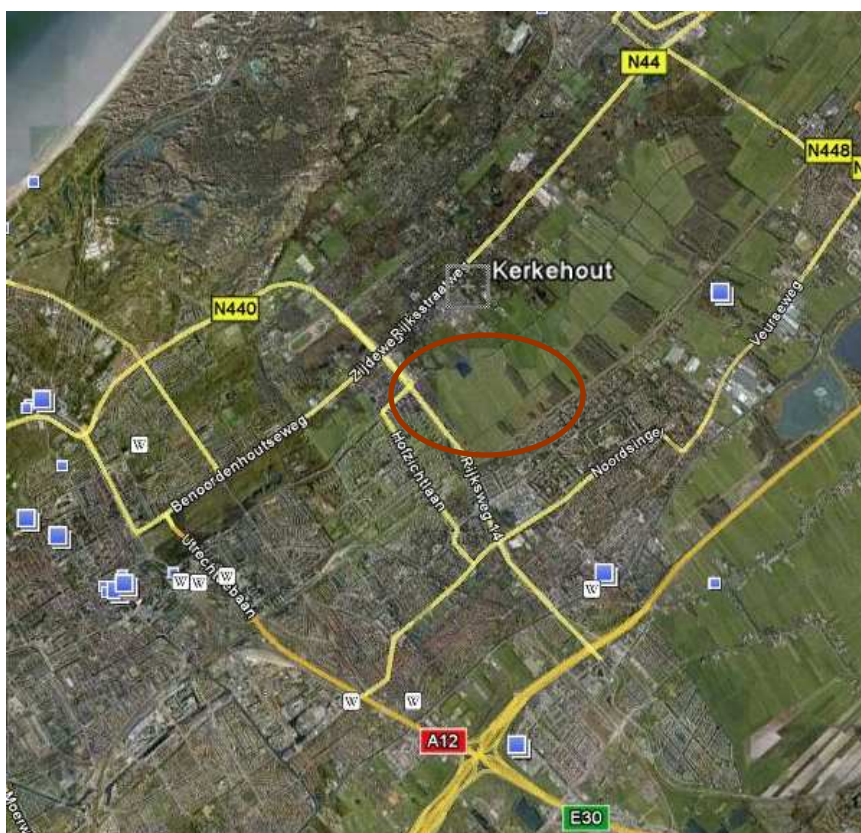
De achtergrond van deze zienswijze voor het betreffende gebied is het feit dat LGL, in afstemming met de diverse betrokken overheidsinstanties, plannen voorbereidt om mogelijk ter plaatse een golfbaan te realiseren. Dit voornemen vloeit voort uit, zoals u vermoedelijk bekend zal zijn, de noodzaak tot verplaatsing van de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh vanwege de beoogde invulling van de Vlietzone en het Binckhorstgebied, en de aanleg van de Rotterdamsebaan (voorheen genoemd: 'Trekvliettracé').

Zowel in de partiële herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden (uitwerking Vliet/A4-zone, d.d. 20 april 2005), als in haar structuurvisie *'Wereldstad aan Zee'* (vastgesteld d.d. 17 november 2005) is omschreven op welke wijze de gemeente Den Haag nadere invulling wenst te geven aan de Vlietzone en het Binckhorstgebied. Naast realisatie van nieuwe stedelijke woon- en werkgebieden, staat een extra verbinding gepland tussen de A4 en het centrum, om op die wijze een vlotte verkeersafwikkeling te bevorderen, ofwel: de Rotterdamsebaan.

Bij de huidige voorkeursvariant van de gemeente wordt uitgegaan van de projectie van dit tracé over het terrein van de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh. Vanwege deze op handen zijnde verplaatsing, is op dit moment in onderzoek of de locatie Kerkehout te Wassenaar in aanmerking komt als nieuwe locatie voor de betreffende golfvereniging.

Op de foto's hieronder is aangegeven om welk gebied het ongeveer gaat (in bruin omkaderd).

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010



2. Huidige aanduiding

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

Op dit moment wordt het betreffende gebied in de ontwerp-functiekaart deels aangeduid als 'Agrarisch landschap – verbrede landbouw' en deels als 'Natuurgebied'. Voor dat laatste deel geldt dat dit is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS). In de concept-kwaliteitskaart 2020 heeft het gebied de aanduidingen 'Landgoederen-landschap' en 'Topgebied cultureel erfgoed'.

Om de realisatie van een golfbaan mogelijk te maken, zal de provinciale structuurvisie hierop moeten worden aangepast en wellicht ook de (toelichting op de) provinciale verordening. Nu de plannen met betrekking tot een golfbaan bij Kerkehout zich nog in de ontwerpfase bevinden, ligt een rechtstreekse aanduiding 'golfbaan' op de functie- en of kwaliteitskaart niet voor de hand.

Daarom doen wij het verzoek om in de provinciale structuurvisie, en zo nodig in de provinciale verordening, voor de locatie Kerkehout een functiewijziging tot golfbaan mogelijk te maken, hetzij via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, hetzij via het opnemen van een ontheffingsbepaling, hetzij via een aanduiding op de functiekaart 'transformatiegebied'.

Eén van de voorwaarde zal dan zeker betrekking hebben op de EHS. Hierover het volgende.

3. Ecologische Hoofdstructuur

3.1 Algemeen

Zoals hierboven reeds opgemerkt, valt een deel van de beoogde golfbaanlocatie binnen de EHS. Artikel 5 lid 1 van de concept-verordening bepaalt dat bestemmingsplannen voor gronden die binnen de EHS zijn aangeduid als bestaande (...) natuur, bestemmingen aanwijzen die de natuurfunctie mogelijk maken en beschermen tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden. Voorts bepaalt artikel 5 lid 2 dat bestemmingsplan voor gronden die op kaart 4 zijn aangeduid als overige nieuwe natuur, zoek gebied of ecologische verbinding geen bestemmingen aanwijzen die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken. Lid 3 van artikel 5 geeft vervolgens aan dat onder bepaalde (in dat lid genoemde) voorwaarden een ontheffing kan worden verleend, zoals compensatie (het 'nee, tenzij' principe). Op basis van het 'nee, tenzij-principe' kan ontheffing worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een groot openbaar belang;
- b. er zijn geen reële andere mogelijkheden én;
- c. de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

In lid 4 worden de voorwaarden opgesomd die aan compensatie gesteld worden. Lid 5 bevat de zogenaamde 'saldobenadering'.

Hieronder zal eerst de huidige situatie in het bestemmingsplan worden beschreven, waarna vervolgens wordt ingegaan op de mogelijkheden tot inpassing van de golfbaan aan de hand van artikel 5 van de concept-verordening.

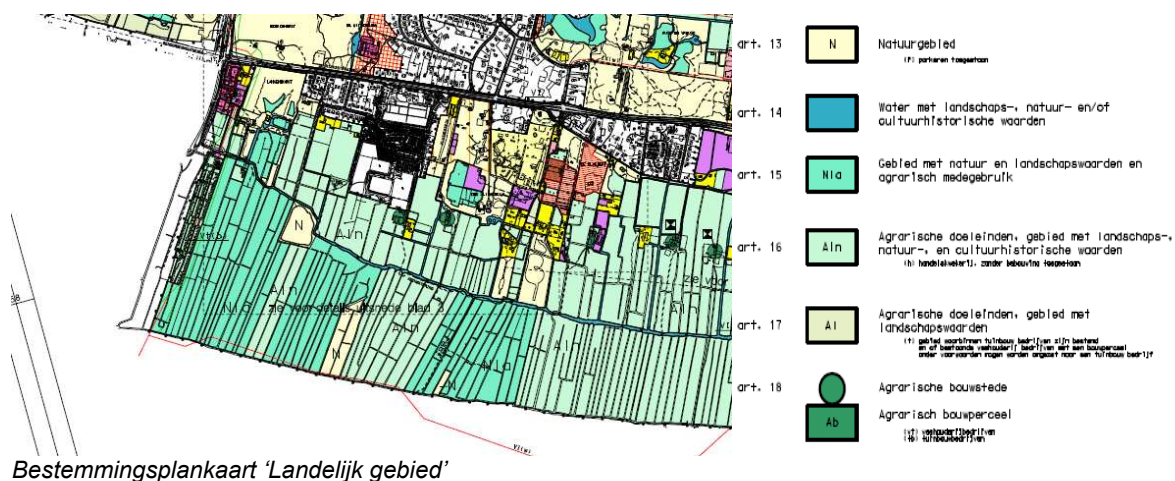
3.2 Huidige bestemmingsplan

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

Gelet op de huidige bestemmingen in het bestemmingsplan, nemen wij aan dat daarin de EHS voor dat gebied is verwerkt.

Het bestemmingsplan kent immers de volgende bestemmingen aan het gebied toe:

- *Natuurgebied (klein deel);*
- *Gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik (grootste deel);*
- *Agrarische doeleinden, gebied met landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden (klein deel);*



Artikel 15 van de planvoorschriften bepaalt over de gronden met de bestemming 'Gebied met natuur- en landschapswaarden en agrarisch medegebruik' het volgende:

De op kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuurwaarde;*
- b. behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschapswaarde, bestaande uit openheid en het kavel-/slotenpatroon en de hoogteligging;*

en secundair voor:

- c. de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (rundveehouderij) op het op de kaart aangegeven agrarische bouwpercelen of agrarische bouwsteden;*
- d. extensieve recreatieve natuurbeleving.*

Zoals gezegd rust deze bestemming op het grootste deel van het terrein waarop de golfbaan is beoogd. De gronden met deze bestemming, al dan niet in gebruik voor agrarische doeleinden' worden gekenmerkt door:

- de openheid;
- de aanwezigheid van natuurwaarden (grasland- en oevervegetaties en weidevogels);
- het sloten-/kavelpatroon;
- de hoogteligging en ontwateringsdiepte.

Het voorgaande betekent dat er weliswaar een beschermingsregime rust op het gebied vanwege de EHS, niettemin kunnen bepaalde aspecten c.q. waarden welke het bestemmingsplan relevant acht juist aanknopings- en of uitgangspunten vormen voor realisatie van een golfbaan. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld de aspecten 'openheid', 'sloten-kavelpatroon' of bepaalde andere in het bestemmingsplan genoemde landschappelijke

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

waarden. In de thans in voorbereiding zijnde ontwerpen voor een golfbaan wordt hiermee reeds rekening gehouden. Ook het recreatieve element sluit aan bij het project. Bij het ontwerp en de inrichting van de golfbaan bestaan vele mogelijkheden om deze gunstig af te laten stemmen op de diverse natuurwaarden die voor het gebied gelden.

Tenslotte wordt hierbij nog gewezen op het voornemen van de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Wassenaar tot de aanleg van een fietsverbinding tussen Leidschendam en Den Haag/ Scheveningen (o.a. van belang voor de bereikbaarheid van sportpark de Roggewoning). Er bestaan ideeën om deze fietsroute ter hoogte van de beoogde golfbaan te plannen en wellicht onderdeel uit te laten maken van het ontwerp van de golfbaan. Die combinatie (golfbaan / fietsverbinding) zou overigens ook van grote waarde kunnen zijn voor de noodzakelijke sociale veiligheid op het fietspad.

3.3 EHS

3.3.1 EHS-saldobenadering

Zoals hierboven al vermeld, bevat artikel 5 lid 5 de zogenaamde EHS-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 én*
- c. een schriftelijke overeenkomst tussen alle betrokkenen over de verwezenlijking van de activiteiten wordt overgelegd.*

De gebiedsgerichte 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 ecologische hoofdstructuur ontstaat.*

Naar onze mening leent het beoogde golfbaanproject zich er bij uitstek voor om daarvoor de EHS-saldobenadering toe te passen. Hierover het volgende.

De EHS zoals die op dit moment staat aangegeven op kaart 4 van de verordening, kent ter plaatse van Wassenaar (en Kerkehout) een tamelijk grillig en versnipperd karakter. Op zichzelf is dat een onwenselijke situatie. De Nota Ruimte maakt hier al melding van (in paragraaf 3.3.3 van de nota):

“De huidige, netto EHS is te versnipperd en onvoldoende samenhangend om als robuust systeem te kunnen functioneren en om de verwachte klimaatsveranderingen op te kunnen vangen”.

De Nota Ruimte geeft voorts aan dat de ruimtelijke samenhang van de EHS zowel op nationaal als op internationaal niveau verbeterd moet worden.

Ons voorstel is dan ook om het deel van de EHS (hieronder in kaart 4 in groen weergegeven) ter plaatse van de beoogde golfbaan noord-oostelijk te verschuiven, naar het gedeelte waarop de EHS niet rust (met rood grof omkaderd in kaart 4).

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010



Uitsnede kaart 4



Uitsnede kaart 5

Dat betekent dat de nieuwe EHS komt te liggen net boven de 'zandloperhals' van de Duivenvoorde-corridor. Het gaat hier uitgerekend om de verbinding tussen het Groene Hart en het Duingebied, via de Duivenvoorde-corridor.

In het streekplan stond het realiseren van deze groene verbindingszone tussen het Groene Hart en de kust via de Duivenvoorde-corridor als kernpunt genoemd (zie onderstaande uitsnede van de streekplankaart). Het verleggen van de EHS (zoals hierboven aangegeven in kaart 4) brengt met zich mee dat de kwaliteit van het gebied net boven de 'zandloperhals' meer gewaarborgd kan worden, waardoor beter kan worden voldaan aan de doelstellingen van de ecologische verbindingszone. Dat gebied sluit immers beter aan op de ecologische verbindingszone dan het gebied ten zuiden van Kerkehout (waar de golfbaan is beoogd). Het beoogde golfbaanterrein ligt namelijk min of meer ingeklemd tussen stedelijk gebied, namelijk Kerkehout/Wassenaar en Leidschendam en Den Haag, met de daarbij aanwezige N14 en het spoortracé Den Haag – Leiden - Amsterdam.

Hierdoor ontstaat een situatie waardoor de EHS beter aansluit op de aard van de omliggende gebieden. Het nieuwe EHS-gebied zal een verbeterde bijdrage leveren aan de ecologische verbindingszone ter plaatse van de Duivenvoorde-corridor. De EHS zal daardoor uiteindelijk een robuustere eenheid gaan vormen.

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010



Uitsnede plankaart streekplan Zuid-Holland West

Voorts kan ten zuid-westen van de golfbaan (grofweg parallel aan de provinciale weg N14) een migratiestrook worden opgehouden, om ook aan die zijde van de golfbaan een ecologische verbinding te behouden tussen de bestaande EHS en het Duingebied (hierboven in de streekplankaart aangegeven met een zwarte pijl). Ook via een natuurlijke inrichting van de golfbaan zelf kan migratie mogelijk worden gemaakt.

Met een combinatie van deze activiteiten, het verplaatsen van de EHS naar de bovenzijde van de Duivenvoorde-corridor, het aanbrengen van een migratiestrook ten zuid-westen van de golfbaan en het ontwerpen c.q. inrichten van de golfbaan op zodanig dat migratie mogelijk blijft, wordt de kwaliteit van de EHS naar onze mening verbeterd. Het gaat om één aaneengesloten en samenhangend gebied. Door deze gebiedsgerichte benadering en voorgestane ontwikkelingen zal de EHS uiteindelijk een robuustere eenheid vormen en beter aansluiten op de verbindingzone tussen het Groene Hart en het Kustgebied, en daarmee op de zogenaamde Duivenvoordecorridor (met name de 'hals' van de 'zandloper', zie hierboven kaart 5).

Niet onbelangrijk is het in dit verband op te merken dat er contact is geweest met de belangrijkste eigenaar van de *beoogde* EHS-gronden (grofweg het blauw omcirkelde gebied, zie kaartje streekplan, hierboven). Dat betreft een stichting die in het bezit is van de meeste grond ter plaatse, en zich bezighoudt met landschaps- en natuurbeheer. Bij deze eigenaar blijkt een positieve grondhouding te bestaan ten aanzien van het verleggen van de EHS.

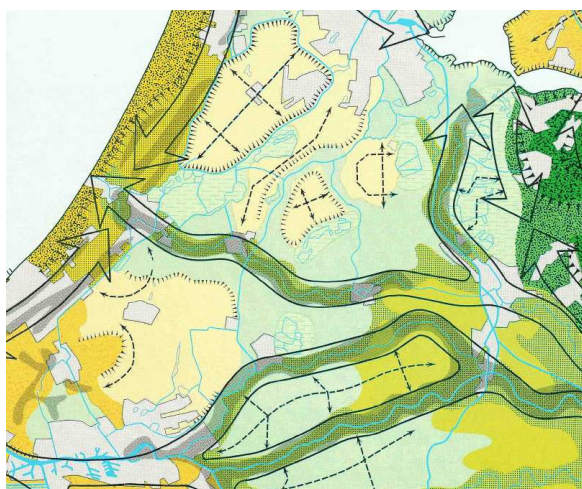
Kortom: aan de voorwaarden aan de EHS-saldobenadering zoals deze worden genoemd in artikel 5 lid 5 van de concept-verordening, kan worden voldaan.

Voorts is het van belang hierbij ook te wijzen op de zogenaamde Randstadgroenstructuur. Met de aanleg van de Randstadgroenstructuur wil het Rijk zorgen voor meer groene gebieden rond de steden. Het idee stamt al uit de jaren vijftig. In de eerste Nota Ruimtelijke Ordening uit 1958 staat al dat het belangrijk is om tussen de steden van het westen van het land groene buffers aan te leggen: het bufferzoneconcept.

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

In 1996 hebben rijk en provincies gezamenlijk zes nieuwe projecten afgesproken, ook wel de Strategische Groen-Projecten (SGP) genoemd, die in 2013 gerealiseerd moeten zijn. Dit zijn de projecten Zoetermeer-Zuidplas (Bentwoud), Haarlemmermeer, Noordelijke Vechtstreek, Eiland van Dordrecht / Sliedrechtse Biesbosch, Utrecht en omgeving *en* de Landgoederenzone-Haaglanden.

Reeds de Nota 'Ruimtelijk kader Randstadgroenstructuur' van januari 1985 geeft blijk van de ecologische en landschappelijke verbinding tussen het Duingebied ten westen van Wassenaar en het Groene Hart (zie kaartje hieronder).



Kaart 'Ruimtelijke structuur landelijk gebied' van de Randstadgroenstructuur

Die verbinding (de brede, horizontale pijl) loopt dwars door de Duivenvoorde-corridor, richting de kust. Het geeft eens te meer de relevantie aan van het gedeelte net boven de Duivenvoorde-corridor. Door dat deel onderdeel te maken van de EHS wordt beter uitvoering gegeven aan een reeds lang geleden ingezette ruimtelijke en ecologische ontwikkeling.

3.3.2 'Nee, tenzij-principe'

Voor zover u van mening zou zijn dat hier de EHS-saldobenadering niet het geëigende middel is voor deze ontwikkeling, kan naar onze mening ook het 'nee, tenzij-principe' als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de concept-verordening worden toegepast. Op basis van dat artikel kan ontheffing worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. *er is sprake van een groot openbaar belang;*
- b. *er zijn geen reële andere mogelijkheden en;*
- c. *de negatieve effecten worden zoveel mogelijk beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.*

Ad a. Groot openbaar belang

Zoals hierboven al opgemerkt, vloeit het voornemen van realisatie van de betreffende golfbaan voort uit de noodzaak tot verplaatsing van de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh vanwege de beoogde invulling van de Vlietzone en het Binckhorstgebied. Zowel in de partiële herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden (uitwerking Vliet/A4-zone, d.d. 20 april 2005), als in haar structuurvisie 'Wereldstad aan Zee' (vastgesteld d.d. 17 november 2005) is omschreven op welke wijze de gemeente Den Haag nadere invulling wenst te geven aan de Vlietzone en het Binckhorstgebied. Naast realisatie van nieuwe

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

stedelijke woon- en werkgebieden, staat een extra verbinding gepland tussen de A4 en het centrum, om op die wijze een vlotte verkeersafwikkeling te bevorderen, de Rotterdamsebaan. Bij de huidige voorkeursvariant van de gemeente wordt uitgegaan van de projectie van dit tracé over het terrein van de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh. Het gaat hier dus in geen geval over een nieuw zelfstandig plan om een geheel nieuwe golfbaan en golfvereniging op te zetten. Het gaat om een bestaande golfvereniging met regionale bekendheid en relevantie, welke genoodzaakt is om te verplaatsen in verband van de komst van de Rotterdamsebaan. Dat betekent dat met deze ontwikkeling een 'groot openbaar verkeers- en recreatiebelang' is gemoeid.

Ad b. Reële alternatieven

Voor de realisatie van de Rotterdamsebaan zijn diverse varianten onderzocht in het kader van de MER-procedure (zie ook de nota 'Voorkeursalternatief', van mei 2007). De nu voorgestane variant, over het terrein van de Leidschendamse Golfvereniging Leeuwenbergh, heeft uiteindelijk de voorkeur gekregen.

Voor wat betreft de golfbaan is ook studie gedaan naar diverse alternatieve locaties. Ook bij de alternatieven bleek de EHS meerdere malen in het geding te zijn, zodat er voor die alternatieven geen meerwaarde bestond met betrekking tot de EHS. Bekend is dat de golfvereniging de voorkeur heeft voor Kerkehout als nieuwe locatie. Mede daardoor beschouwt de betrokken politiek Kerkehout inmiddels ook als reële optie voor de beoogde golfbaan.

Ad c. Compensatie

Hierboven is al aangegeven dat er mogelijkheden bestaan tot compensatie, ter hoogte van de Duivenvoorde-corridor. Naar onze mening kan daarbij worden voldaan aan de voorwaarden aan compensatie zoals deze worden genoemd in artikel 5 lid 4 van de concept-verordening:

De compensatie vindt plaats:

- i. aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, waarbij wordt gestreefd naar een situatie waarbij geen sprake is van nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden en waarbij een duurzame situatie moet ontstaan;*
- ii. door het verzorgen van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied niet mogelijk is, of;*
- iii. op financiële wijze als zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden redelijkerwijs onmogelijk is;*
- iv. bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gelijktijdig besluiten genomen over de aard, de wijze en het tijdstip van nadeelsbeperking en over de aard van de locatie van de compensatie.*

In het voorstel tot compensatie zal het compensatiegebied aansluiten aan het 'aangetaste' gebied. Er vindt geen netto-verlies aan waarden plaats voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Zoals hierboven eerder opgemerkt, bestaat er bij de belangrijkste eigenaar (een stichting) van de beoogde EHS-gronden een positieve grondhouding ten aanzien van het verleggen van de EHS.

Wij zijn dan ook van mening dat kan worden voldaan aan de compensatie- voorwaarden.

4. Landgoederenlandschap

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

Op de ontwerp-kwaliteitskaart 2020 van de concept-structuurvisie staat het betreffende gebied aangeduid als 'Landgoederenlandschap'. In de concept-structuurvisie wordt een dergelijke landschap als volgt gedefinieerd:

"Afwisselend landschap van langgerekte, oude duinen (strandwallen) en open, venige strandvlakten. Hier is de landschapsgradiënt van duin naar veen nog herkenbaar en ongestoord terug te vinden. Kwaliteiten in dit landschap zijn de aanwezigheid van historische buitenplaatsen en landgoederen, volgroeide bossen en open ruimte van de strandvlakte met deels agrarische functie."

Op dezelfde ontwerp-kwaliteitskaart staat het gebied nog nader aangeduid als 'Kroonjuweel', wat als volgt wordt gedefinieerd:

"Cultuurhistorisch en landschappelijk zeer waardevolle gebieden en elementen binnen Topgebieden cultureel erfgoed. Zij kunnen ook attracties voor het grotere publiek zijn. Behoud staat voorop; ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk indien daarmee de kernkwaliteiten binnen het gebied significant bevorderd worden."

Zoals hierboven eerder opgemerkt, ligt het beoogde golfbaanterrein min of meer ingeklemd tussen stedelijk gebied, namelijk tussen Kerkehout/Wassenaar en Leidschendam en Den Haag. Hoewel daarmee niet bedoeld is de kwaliteit van het gebied te relativieren, moet wel gezegd worden dat de aard en de kwaliteit van het gebied net boven de 'zandloperhals' (ofwel het compensatiegebied dat in aanmerking komt voor de EHS) en het gebied ten noord-oosten daarvan, beter aansluit bij de kwalificaties 'Landgoederenlandschap' en 'Kroonjuweel'.

Wij zijn dan ook van mening dat het verleggen van de EHS meer zal bijdragen aan de waarde van het gebied dan de feitelijke situatie handhaven.

Daarbij geldt dat er volgens ons vele mogelijkheden zijn om bij het ontwerp van de nieuw aan te leggen golfbaan rekening te houden met c.q. 'te verwijzen naar' de kwalificaties 'Landgoederenlandschap' en 'Kroonjuweel'.

5. Conclusie

Om de realisatie van een golfbaan mogelijk te maken, zal de provinciale structuurvisie hierop moeten worden aangepast en wellicht ook de (toelichting op de) provinciale verordening. Nu de plannen met betrekking tot een golfbaan bij Kerkehout zich nog in de ontwerpfase bevinden, ligt een rechtstreekse aanduiding 'golfbaan' op de functie- en of kwaliteitskaart niet voor de hand.

Daarom doen wij het verzoek om in de provinciale structuurvisie, en zo nodig in de provinciale verordening, voor de locatie Kerkehout een functiewijziging tot golfbaan mogelijk te maken, hetzij via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, hetzij via het opnemen van een ontheffingsbepaling, hetzij via een aanduiding op de functiekaart 'transformatiegebied'.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Referentie
BG2009010/522687
Datum
15 januari 2010

Mw mr D.A. Cleton

voor deze dhr. mr A.G. van Keulen (kantoorgenoot)