

# De Groene Zone



PROJECTLOCATIE  
VALKENBURG

concept  
juni 2020

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN



*Foto: Groene Zone vanaf de noordzijde (zicht op MOB-complex, Maaldrift)*



# Colofon

Titel	<b>De Groene Zone</b>
Subtitel	<b>Nota van Uitgangspunten</b>
Datum	<b>13 januari 2020</b>
Samenstelling	<b>ir. L. van der Kemp, ing. F. Lansbergen</b>
Redactie	<b>ing. F. Lansbergen</b>
Status	<b>Concept</b>
Copyright	<b>Gemeente Wassenaar - 2020</b>

Voor het samenstellen van dit document heeft de gemeente Wassenaar getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een nietcorrecte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 1 Achtergrond en aanleiding</b>	<b>12</b>
1.1 De Groene Zone als onderdeel van project Valkenburg	13
1.2 Bestuurlijke context	13
1.3 Ruimtelijke context	16
1.4 Plangrenzen	16
1.5 De opgave	18
1.6 Proces	18
1.7 Planhorizon	19
1.8 Communicatie en participatie	19
<b>Hoofdstuk 2 Kwaliteiten en knelpunten</b>	<b>22</b>
2.1 Kwaliteiten	23
2.2 Knelpunten	25
2.3 Nader te onderzoeken	26
<b>Hoofdstuk 3 Uitgangspunten</b>	<b>30</b>
3.1 Begrenzingsen en kwaliteit	32
3.2 Landschappelijke kaders	34
3.3 Waterstaatkundige kaders	36
3.4 Cultuurhistorische kaders	38
3.5 Ecologische kaders	40
3.6 Recreatieve kaders	44
3.7 Mobiliteitskaders	46
3.8 Duurzaamheidskaders	48
3.8 Financiële kaders	50
<b>Bronvermelding</b>	<b>54</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>56</b>

# Inleiding

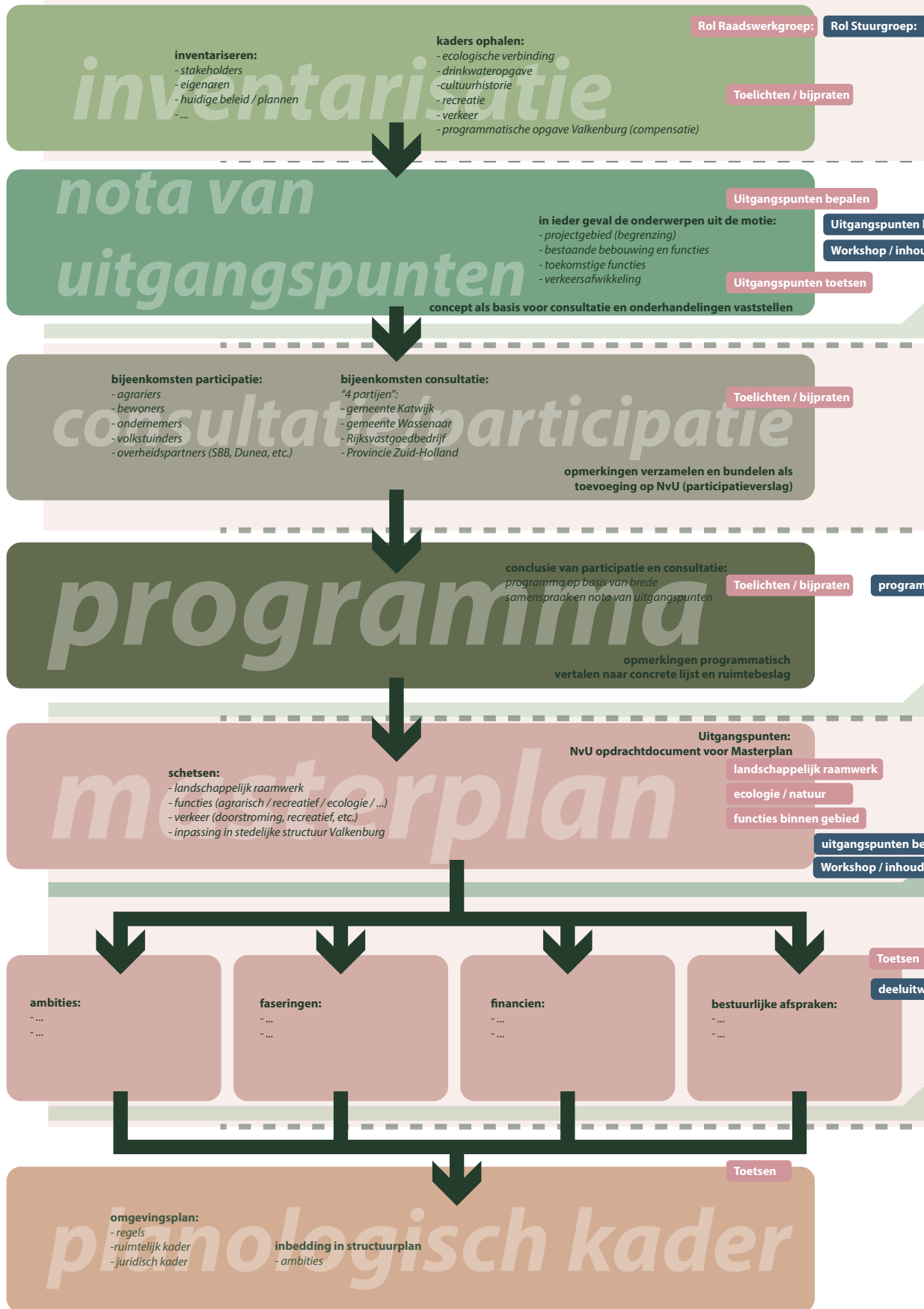
Tussen de bebouwing van Wassenaar en Katwijk ligt de zogenaamde 'Groene Zone', voorportaal van het Nationaal Park De Hollandse Duinen (i.o.). De Groene Zone is onderdeel van het unieke en afwisselende Duin Horst & Weide landschap, met uitgestrekte weilanden, zichtlijnen naar de duinen, en met waardevolle ecologische en archeologische kwaliteiten. Elementen van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg en restanten van de Duitse bezetting dragen bij aan het bijzondere karakter van het gebied.

Na de sluiting van het vliegveld in 2006 werd besloten om het gehele gebied tussen Katwijk en Wassenaar (de Project Locatie Valkenburg, PLV) te herontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige locatie voor wonen, werken en recreëren. Het project kent grofweg twee onderdelen: het realiseren van een hoogwaardige woonwijk van 5.000 woningen (Nieuw Valkenburg) en het realiseren van een hoogwaardige groene buffer, die het waardevolle duingebied verbindt met het Groene Hart: de Groene Zone.

Deze Nota van Uitgangspunten geeft de kaders voor het programma en de (her)ontwikkeling van de Groene Zone, waarbij integraliteit tussen programma, ruimtelijke en cultuurhistorische beleving, en haalbaarheid van een duurzame Groene Zone voorop staat.



Situatie project locatie Valkenburg. Bron: Open topo.





# Plan van aanpak Groene zone

fase	trekker	doorlooptijd
		ca. 4 weken
		Raadswerkgroep: 7-10-2019 Stuurgroep: 18-9-2019
	Lead gemeente: invulling mede door raadswerkgroep	ca. 12 weken
bepalen indelijke toetsing	vaststellen als concept: - College / Raad - Stuurgroep - ...	Raadswerkgroep: 9-12-2019 3-2-2020 Cie Fysieke Leefomgeving: 4-11-2019 2-12-2019 Stuurgroep: nnb
	lead gemeente 50% gemeente - 50% landschapsarchitect	ca. 8 weken
	50% gemeente - 50% landschapsarchitect Invulling door stakeholders	ca. 4 weken
ma bespreken	vaststellen: - College / Raad - Stuurgroep - ...	Raadswerkgroep: nnb Cie Fysieke Leefomgeving: nnb Stuurgroep: nnb
	lead gemeente lead landschapsarchitect (extern?)	ca. 20 weken
bespreken delijke toetsing consultatie/participatie		
erkingen bespreken		
	vaststellen: - College / Raad - Stuurgroep - ...	Raadswerkgroep: nnb Cie Fysieke Leefomgeving: nnb Stuurgroep: nnb
	lead landschapsarchitect (extern?) lead RO gemeente	ca. 52 weken
		Raadswerkgroep: nnb Cie Fysieke Leefomgeving: nnb Stuurgroep: nnb





A historical map of the Wassenaer area, showing a network of canals and land parcels. The map is rendered in shades of blue. Large, bold letters are overlaid on the map, including '1.' at the top left, 'WASSENAER.' in the center, and 'Raephorst' at the bottom. Other visible text includes 'Weer.', 'Zuytwijck.', 'Tant horst.', 'Raephorst', 'Wassenaer', 'Zuytwijck', 'Raephorst', 'Wassenaer', 'Zuytwijck', 'Raephorst', 'Wassenaer', 'Zuytwijck', 'Raephorst'.

# 1. Achtergrond en aanleiding

## 1.1 De Groene Zone als onderdeel van Project Valkenburg

Het buitengebied tussen Wassenaar en Katwijk -begrensd door de A44 en de duinen en tussen de Oude Rijn en de noordrand van Wassenaar- geldt als een groene buffer binnen de stedelijke agglomeratie van de Zuidvleugel van de Randstad. Het neemt als zodanig een strategische positie in als open gebied tussen de metropoolregio Rotterdam-Den Haag enerzijds en de regio Leiden-Katwijk anderzijds. Van 1958 tot 2012 had het gebied de formele status van Rijksbufferzone. In 1939 werd in het gebied een werkverschaffingsproject gerealiseerd: de aanleg van een militaire vliegbasis. In 1947 werd het beheer overgedragen aan de Marine Luchtvaartdienst en werd de formele benaming “Marine Vliegbasis Valkenburg” (MVKV). Lange tijd kende het afgelegen en deels afgesloten gebied een “vergeten” karakter: een gebied waar men niet snel kwam wanneer men er niets te zoeken had. Er werd geen actief gebiedsbeheer gevoerd, waardoor de gebiedskwaliteit als geheel terugliep. Naast een aantal agrarische bedrijven zijn verspreid over het gebied tal van -min of meer stedelijke- functies geland, waarvoor in de kernen zelf geen plaats meer was.

Met de beëindiging van de Koude Oorlog en de opheffing van een aantal op het vliegbasis gestationeerde squadrons verloor de vliegbasis haar bestaansrecht. In juli 2006 was de sluiting een feit en werd het complex in beheer overgedragen aan (de voorloper van) het Rijksvastgoedbedrijf. In afwachting van nieuwe ontwikkelingen kregen gebouwen op het terrein een tijdelijke alternatieve functie. Zo biedt één van de hangars sinds oktober 2010 onderdak aan de musical Soldaat van Oranje, inmiddels de langstlopende voorstelling in Nederland ooit.

De sluiting van het voormalig vliegbasis bood nieuwe mogelijkheden voor het gebied. Ontwikkelingen als de behoefte aan groene uitloopgebieden, een ecologische verbinding tussen het waardevolle duingebied en

het Groene Hart, de sterk groeiende behoefte aan woningen, de grote druk op de regionale woningmarkt en de planning van de Rijnlandroute zorgden voor een andere focus: het gebied zou een nieuwe bestemming krijgen, deels als regionaal, hoogwaardig woon-, werk- en recreatiegebied, deels als hoogwaardige verbindende groene schakel tussen duinen en Groene Hart. De eerste woningen zouden in 2020 moeten worden opgeleverd.

## 1.2 Bestuurlijke context

In maart 2010 sloten het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Katwijk in dat kader een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het voormalig vliegbasis. In gezamenlijkheid werd het Masterplan Projectlocatie Valkenburg (PLV) ontwikkeld, dat door beide partijen medio 2011 werd bekrachtigd. De wijze waarop het Masterplan zou worden geconcretiseerd werd vastgelegd in een Ontwikkelstrategie; kwaliteitseisen werden vastgelegd in een Kwaliteitsatlas. Daarna was er sprake van ernstige stagnatie in de planvorming. Ondanks de groeiende maatschappelijke druk op het realiseren van de plannen lukte het Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf niet om tot overeenstemming te komen over het uiteindelijke programma en de financiële voorwaarden, tot ongenoegen van vele betrokken stakeholders. In reactie daarop droegen de gemeenteraden van Katwijk en Wassenaar ultimo 2017 hun colleges op om vóór de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 een gezamenlijke inrichtingsvisie neer te leggen voor het gebied, gericht op “een kwalitatieve verbetering van het totale gebied tussen Katwijk en Wassenaar, waarin het prettig wonen, werken en recreëren is”. De uitgangspunten voor de visie waren onder meer de (herbevestigde) uitgangspunten van het Masterplan, een groene zone van 1.500 meter breed tussen de nieuwe Katwijkse bebouwing en de bestaande Wassenaarse bebouwing en de inpassing van een Unmanned Valley (UMV) met bijbehorend testveld in het gebied -een nieuw commercieel

# Projectgebied Valkenburg





Projectgebied Valkenburg.

initiatief op het gebied research en development van drone-toepassingen. De bureaus Strootman Landschapsarchitecten, BoschSlabbers en Planmaat kregen hiervoor opdracht. In gezamenlijkheid stelden zij de Integrale Ruimtelijke Verkenning (IRV) op, met een nadrukkelijke betrokkenheid van de beide gemeenteraden. Ook belangrijke stakeholders als het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Zuid-Holland, drinkwaterbedrijf DUNEA en het Hoogheemraadschap van Rijnland werden geraadpleegd.

De raden van beide gemeenten beoordeelden de IRV in maart 2018 als “een belangrijke stap om te komen tot een kwalitatieve verbetering van het totale gebied tussen Katwijk en Wassenaar, waarin de bijzondere potenties die de overgang van duin naar polder biedt ten volle worden benut, en waarin ruimte wordt geboden aan een robuuste Groene Zone, een “Unmanned Valley” en 5.000 woningen in een onderscheidend en gedifferentieerd woonmilieu”. Desondanks namen de raden de IRV slechts voor kennisgeving aan. Er werd wel besloten om gezamenlijk met het Rijksvastgoedbedrijf en de provincie in overleg te gaan over de verdere uitwerking van de verkenning, met als doel de kwaliteit te optimaliseren, de haalbaarheid nader te onderbouwen en een eventueel nadelig financieel effect ten opzichte van het Masterplan PLV te minimaliseren. Daarbij moest flexibiliteit in acht worden genomen en zo veel mogelijk recht worden gedaan aan de uitkomsten van de verkenning. Medio 2018 zou de uitwerking gereed moeten zijn, waarbij Katwijk het voortouw had bij de uitwerking van het woongebied, en Wassenaar bij de uitwerking van de Groene Zone.

In het overleg met provincie en Rijksvastgoedbedrijf bleek dat aanpassing van uitgangspunten noodzakelijk was als voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Na een intensief proces van meerdere maanden slaagden de vier partijen er met de ondertekening van de “Bestuurlijke Afspraken Unmanned Valley Valkenburg (BA UMV)” in december 2018 in om tot bestuurlijke overeenstemming te komen. De raad van Katwijk nam de BA UMV voor kennisgeving aan, de raad van

Wassenaar stemde er op 19 februari 2019 mee in, en de staatssecretaris van Binnenlandse en Koninkrijkszaken en de gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland ondersteunden de ondertekening.

Daarmee vormen de Bestuurlijke Afspraken het kader voor de verdere uitwerking van de gehele projectlocatie Valkenburg. Katwijk is daarbij verantwoordelijk voor de uitwerking van het woningdeel, in nauwe samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf; Wassenaar trekt de ontwikkeling van de Groene Zone.

### **1.3 Ruimtelijke context**

De Groene zone is nodig om de stedelijke gebieden feitelijk, optisch en gevoelsmatig van elkaar gescheiden te houden en om ecologische en recreatieve verbindingen van enige maat te realiseren tussen de duinen en het Groene Hart. De Groene Zone speelt als voorportaal van Nationaal Park Hollandse Duinen (i.o.) een belangrijke rol in het ontlasten van de recreatieve druk op de duinen. Door de verstedelijkingsopgave in de Randstad en klimaatveranderingen is er een toenemende behoefte aan recreatiemogelijkheden in de nabijheid van steden. Een robuuste Groene zone heeft niet alleen een belangrijke recreatieve functie voor de inwoners van Wassenaar, maar ook die van de agglomeratie van Leiden en de toekomstige bewoners van Nieuw-Valkenburg. De Groene zone is onderdeel van het unieke en afwisselende Duin Horst & Weide landschap. Het gebied ademt de sfeer van het polderlandschap met uitgestrekte weilanden en zichtlijnen door het gebied naar de duinen. Ook elementen van het voormalige Marinevliegekamp Valkenburg en restanten van de Duitse bezetting, zoals de Rijks-monumentale tankgracht als onderdeel van de Atlantikwall, dragen bij aan het karakter van het gebied.

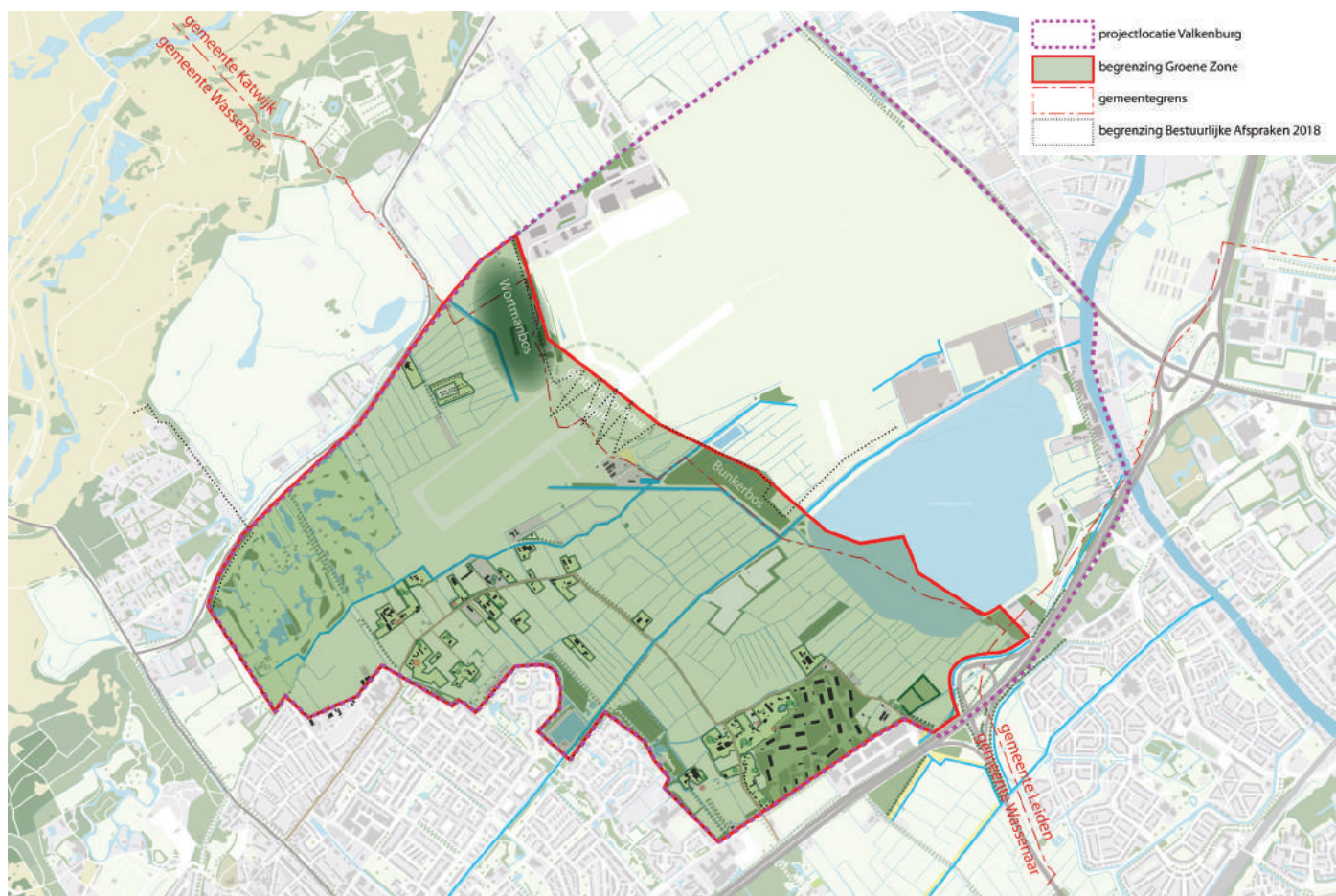
### **1.4 Plangrenzen**

De begrenzing van de Groene Zone komt nagenoeg overeen met de grenzen die zijn vastgelegd in de Bestuurlijke Afspraken. Ten opzichte daarvan zijn de





Begrenzing Groene Zone conform Bestuurlijke Afspraken maart 2019



Begrenzing Groene Zone

volgende opmerkingen te maken:

1. De zuidrand van het Valkenburgse Meer wordt als begrenzing aangehouden. De oostrand van het Valkenburgse Meer (voorheen binnen de plangrenzen van de Groene Zone) is voor een groene zone van minder belang. Het meer zal, vanwege zijn grote wateroppervlak, duurzaam openblijven. De zuidrand van het meer zal richting Wassenaar opschuiven, met natuurlijke oevers.
2. De overgang naar de woningbouwlocatie wordt 'zacht' en 'landschappelijk'. Dit impliceert dat nagenoeg de gehele Groene Zone open agrarisch is, terwijl de randen veelal beplant zijn.

## 1.5 De opgave

De opdracht voor de programmatische invulling van de Groene Zone is meervoudig. De herontwikkeling van de Groene Zone is immers onderdeel van een grotere ontwikkeling (Project Locatie Valkenburg). Vanuit die optiek hebben de samenwerkende partijen de opdracht op hoofdlijnen als volgt geformuleerd:

- Versterk de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten van de Groene Zone;
- Behoud en versterk de bestaande landschappelijke functies;
- Versterk de recreatieve waarde.

In de huidige situatie staat een aantal functies die in het gebied voorkomen op gespannen voet met het gewenste landelijk karakter. Er vindt gebiedsvreemd gebruik plaats van gronden en gebouwen die de ruimtelijke kwaliteit aantast, en op sommige plaatsen wordt de beeldkwaliteit ernstig verstoord. Sommige functies en activiteiten trekken ongewenst (zwaar) verkeer aan, en de provinciale weg N441, die het gebied doorsnijdt, fungeert in toenemende mate als sluiproute voor autoverkeer uit de Bollenstreek en Katwijk.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen als de realisatie van de nabijgelegen woonwijk met 5.000 woningen, de aanleg van de Rijnlandroute en de uitbreiding van het Valkenburgse Meer de druk op het gebied in de

toekomst nog extra opvoeren.

Gelet daarop heeft Wassenaar, als één van de vier in PLV participerende partijen en trekker van de herontwikkeling van de Groene Zone, een aantal verfijningen in de opgave geformuleerd, die voortkomen uit additionele (lokale) belangen, ambities en wensen:

- Behoud het open karakter van het gebied tussen Katwijk en Wassenaar en creëer een brede landschappelijke en ecologische verbindingzone tussen het duingebied en het Groene Hart;
- Gebruik de Groene Zone als permanente bescherming tegen de oprukkende bebouwing en voortschrijdende verstedelijking;
- Verbeter de kwaliteit van de Groene Zone, met een inrichting die recht doet aan de natuurlijke, cultuurhistorische en economische waarden van het gebied;
- Verminder de verkeersdruk op en door het gebied.

Bij de verdere uitwerking zal het streven naar behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Zone moeten worden afgewogen tegen de wenselijkheid en inpassingsmogelijkheden van functies en ruimteclaims.

## 1.6 Proces

Het Proces om te komen tot een planologisch kader voor de Groene Zone kent zeven opeenvolgende stadia:

1. Inventarisatie
2. Nota van Uitgangspunten
3. Consultatie/participatie
4. Programma
5. Masterplan
6. Ontwerp
7. Planologisch kader

De inventarisatiefase is grotendeels afgerond. De voorliggende Nota van Uitgangspunten zal met instemming van de raad worden ingezet in het traject

van consultatie (stakeholders als Rijksvastgoedbedrijf, provincie, Katwijk, Rijnland, DUNEA, Staatsbosbeheer, e.a.) en participatie (grondeigenaren, bewoners, ondernemers, verenigingen, e.a.). De uitkomsten van de consultatie en participatie worden -samen met de uitgangspunten- uitgewerkt in een Programma. De raad stelt dit programma vast. Het programma is vervolgens de basis voor een op te stellen structuur- of Masterplan, inclusief een investerings- en exploitatieraming. Op basis daarvan zullen deelgebieden gedetailleerd worden uitgewerkt in concrete landschappelijke deelplannen, en worden voorzien van concrete investerings- en exploitatiebegrotingen. Tot slot zullen Masterplan en Deelplannen worden vertaald in een planologisch kader: het omgevingsplan. De ambities voor de Groene Zone zijn dan onherroepelijk en er kan tot uitvoering worden overgegaan. Daarbij geldt dat geselecteerde maatregelen die binnen afzienbare tijd passen binnen de financiële mogelijkheden in concrete realisatieplannen worden voorbereid en uitgevoerd; maatregelen waarvoor nog geen -of onvoldoende- financiële dekking kan worden gevonden worden aangemerkt als “ambities”, die overigens wel via het bestemming-/omgevingsplan worden vastgelegd.

## 1.7 Planhorizon

De Nota van Uitgangspunten en de Inrichtingsvisie Groene Zone richten zich op de ontwikkelingen op de middellange termijn tot 2030. De ontwikkeling van de Groene Zone loopt daarmee parallel aan de ontwikkeling van het woongebied.

## 1.8 Communicatie en participatie

De huidige opzet van de communicatie en participatie over de inrichting van de Groene Zone vindt zijn oorsprong in 2017. In dat jaar heeft landschapsarchitect Strootman inventariserende persoonlijke gesprekken gehouden met diverse stakeholders in het gebied en belangenorganisaties. Sindsdien heeft op bestuurlijk ni-veau overleg plaatsgevonden over de inrichting van

het gebied tussen Katwijk en Wassenaar. Daarbij waren naast het buurgemeente Katwijk, het Rijksvastgoedbedrijf en de Provincie Zuid-Holland betrokken. Ook is er overleg geweest met Dunea, Staatsbosbeheer (SBB) en het Hoogheemraadschap van Rijnland over met name het natuurbeheer in het gebied. Daarnaast hebben ambtenaren en bestuurders met diverse belanghebbenden in de Groene Zone, zoals agrariërs, volkstuinters en bewoners, incidenteel overleg gevoerd. Daarnaast zijn via mail voortgangsberichten gestuurd naar belangstellenden die zich daarvoor hadden opgegeven.

### Stakeholders

De stakeholders kunnen verdeeld worden in drie groepen:



## Proces

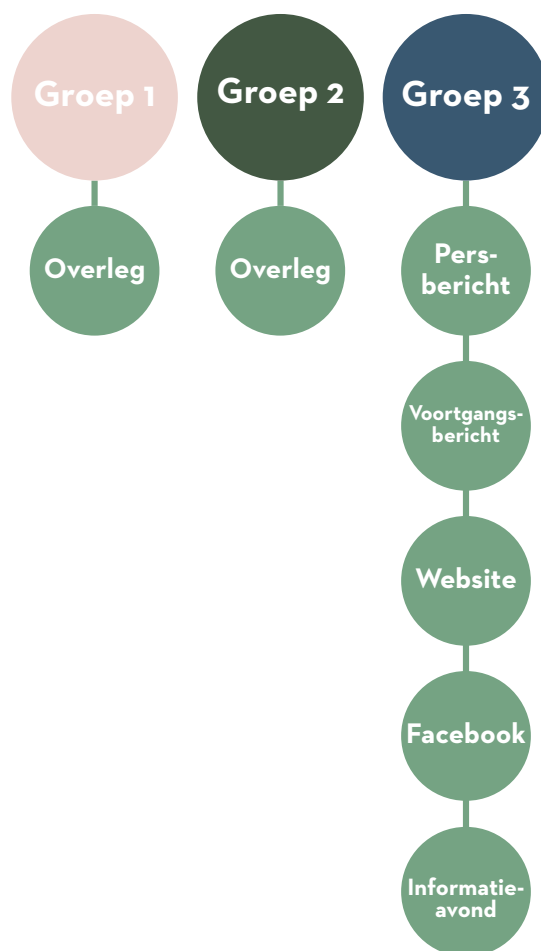
De gesprekken met Strootman, de individuele overleggen met stakeholders en de uitkomsten van het bestuurlijke overleg van de afgelopen jaren zijn meegenomen bij de opstelling van deze Nota van Uitgangspunten (NvU). Voordat de raad de nota vaststelt, wordt het concept breed voorgelegd aan de directe stakeholders en alle overige inwoners. Zij worden allen uitgenodigd mee te denken en hun reactie te geven op het stuk. Uitgangspunten die vooraf al zijn vastgelegd, staan niet meer ter discussie en vallen buiten het onderwerp van participatie. Het gaat daarbij onder andere om de Bestuurlijke Afspraken UMV (w.o. begrenzing van het gebied, de samenhang met de ontwikkeling van de gehele PLV en relevante onderdelen van de ecologische verbindingzone). In participatie-sessies zal de gemeente diverse stakeholders meenemen in de keuzes die gemaakt zijn. Initiatieven en (vernieuwende) ideeën worden waar mogelijk nog ingepast in het Programma. Het Programma zal voor finale accordering worden aangeboden aan de raad. In een later stadium (Masterplan en deelplannen) wordt meer in detail ontworpen. In dit stadium worden de stakeholders opnieuw betrokken. De gemeente informeert alle stakeholders over de besluitvormingsprocedure, het resultaat ervan en de vervolgstappen.

## Communicatiemiddelen in fase 3: consultatie en participatie

Tijdens een speciaal te houden informatieavond neemt de gemeente stakeholdersgroep 3 mee in de keuzes die zijn gemaakt en wordt hun input verzameld. Ook kunnen

zij schriftelijk reageren via [inrichtingsvisienoordrand@wassenaar.nl](mailto:inrichtingsvisienoordrand@wassenaar.nl). Zij worden hiervoor uitgenodigd via gemeentelijke website, mail, gemeentepagina, FaceBook en pers. De concept-nota wordt voorafgaand aan de informatieavond gepubliceerd op de gemeentelijke website. Over de besluitvorming en vervolgstappen wordt geïnformeerd via persbericht, website en mail (voortgangsbericht). Met de bestuurlijke partijen en (natuur)beheerders Dunea, SBB en het hoogheemraadschap (stakeholdersgroep 1 en 2) wordt apart overleg gevoerd.

Voor de uitwerking van de latere fasen wordt opnieuw bekeken hoe de communicatie en participatie het best ingericht kan worden.



### Staatsbosbeheer

-  fiets/wandel verbinding langs tankgracht
-  natte en droge (struweel/ruigte) ecologische verbindingzone langs tankgracht
-  stapstenen droge (bos)verbinding
-  zoekgebied (in totaal 200 ha) toegankelijk recreatiegebied (mix natuur, recreatie en landschap)
-  ontwikkelen botanisch waardevol grasland i.c.m. (zoekgebied) waterwinning in kwelgebied
-  benutten kwelstroom vanuit Lentevreugd
-  ontwikkelen poort NP Hollandse Duinen

### Gemeente Katwijk

-  fiets/wandel verbinding tussen woongebied en groene zone
-  vaarverbinding woongebied naar Valkenburgse Meer niet onmogelijk maken
-  verlenging stoomtrein lijn richting Wassenaarseweg
-  zoekgebied testveld drones
-  ontwikkelen toegankelijk recreatiegebied (overloop/stadsrand gebied)
-  uitbreiding sportvoorzieningen

### Provincie

-  fiets/wandelverbinding tussen woongebied en groene zone
-  fiets/wandelverbinding langs tankgracht
-  natte en droge ecologische verbindingzone
-  overdracht eigendom en beheer 10 ha recreatiegebied
-  verlenging stoomtrein lijn (rondje Valkenburgse Meer)
-  zoekgebied toegankelijk recreatiegebied
-  groen de woonwijk binnenhalen





### Rijksvastgoedbedrijf

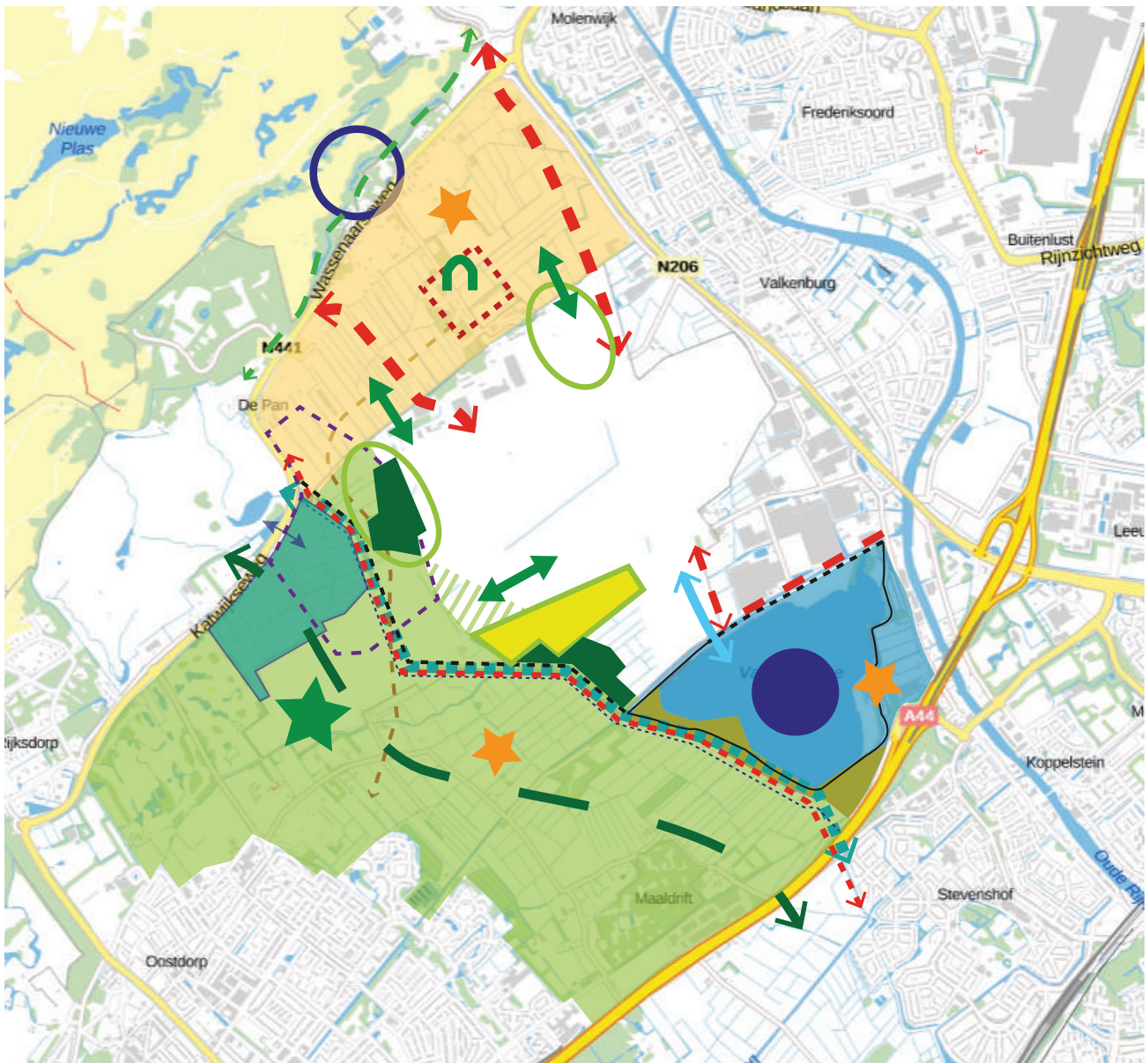
-  groen de woonwijk binnenhalen
-  behoud/versterken bestaande bossages
-  zoekgebied boomproductie t.b.v. nieuwe woonwijk
-  inpassen bestaand helofytenfilter in nieuw watersysteem
-  realisatie 50 tot 60 ha natuurcompensatie

### DUNEA

-  ontwikkelen ruiter verbinding
-  ontwikkelen wandel verbinding
-  ontwikkeling waterwinning i.c.m. andere functies
-  drinkwatergebied in onderzoek, resultaat eind 2018, daarna mogelijk op shortlist voor 2025
-  zoekgebied waterwinning in kwelgebied (in onderzoek, resultaat eind 2018)
-  behoud ondergrondse drinkwaterleiding
-  ontwikkelen poort NP Hollandse Duinen
-  zoekgebied toegankelijk recreatiegebied (in totaal 200 ha)

### Gemeente Wassenaar

-  ontwikkelen buffergebied tussen Wassenaar en nieuw woongebied, mogelijkheden voor extensieve recreatie
-  buffergebied in overgang naar groen binnen woongebied
-  natte en droge ecologische verbinding langs tankgracht
-  verlenging stoomtrein lijn richting Wassenaarseweg



Groene zone Valkenburg, ambities partners, versie 22 november 2018

A historical map of the Wassenaer area, showing a network of canals and land parcels. The map is rendered in a dark blue color scheme. Large, bold letters are overlaid on the map, including '2.' at the top left, 'WASSENAER.' in the center, and 'Raephorst' at the bottom. Other visible text includes 'Weer.', 'Zuytwijck.', 'Tant horst.', and 'Raephorst'. The map shows a complex system of waterways and land divisions, with various smaller labels and symbols scattered throughout.

# 2. Kwaliteiten en knelpunten

Het gebied kent een groot aantal structuren en objecten die een rol kunnen spelen in de toekomstige inrichting van de Groene Zone. Deze elementen vormen waardevolle kwaliteiten, maar komen op dit moment niet allemaal goed tot hun recht, omdat ze slecht te beleven zijn of omdat ze geïsoleerd liggen. Het ligt voor de hand deze structuren en objecten te beschouwen als kansen. Maar er zijn ook locaties en elementen die minder goed passen binnen de beoogde ambities van de Groene Zone, de zogeheten knelpunten. In dit hoofdstuk gaan we verkennend/beschouwend in op deze gebiedskwaliteiten en knelpunten.

## 2.1 Kwaliteiten

### Openheid van het gebied

De Groene Zone kent, ondanks een paar obstakels, momenteel een sterke openheid, onder meer veroorzaakt door de lange tijd dat het vliegveld in gebruik was. De betekenis van deze open ruimte voor de regio is groot (lucht in een verstedelijkt gebied). De openheid maakt het mogelijk te ervaren dat verschillende landschappen elkaar hier ontmoeten: de strandwallen, de polder, de duinen, het veenweidegebied. Met de ontwikkeling van het woongebied zal de openheid zeker veranderen. In de verkavelingsstructuur van het woongebied wordt hierop ingespeeld door bestaande beeldbepalende objecten als landmark te handhaven en onderdeel van zichtlijnen te maken. Door vergelijkbare maatregelen toe te passen in de Groene Zone, bijvoorbeeld een gemarkeerde zichtlijnen over het water, kan de ervaring van deze openheid worden behouden of zelfs worden versterkt. Een belangrijke drager van het open landschap is het agrarisch gebruik van het gebied.

### Ecologische kwaliteit

Vanwege het agrarische landschap, cultuurhistorische relict en de nabije aanwezigheid van natuurgebieden is de Groene Zone in potentie een belangrijk ecologisch uitlooptgebied. Het is bovendien één van de laatste schakels tussen het duinlandschap en het Groene Hart.

Flora en fauna kunnen via de Groene Zone tussen deze natuurwaarden migreren. De Groene zone kan in die hoedanigheid ook fungeren als een belangrijke locatie voor noodzakelijke mitigerende en compenserende maatregelen als gevolg van realisering van bebouwing in de rest van PLV.

De potentie van het gebied worden op dit moment vanuit ecologisch perspectief minimaal benut. Kansen kunnen pas gepakt worden als gebruikers van het landschap deze aangrijpen. Overheden (Rijk, provincie, gemeenten, waterschap) en relevante stakeholders (denk aan drinkwaterbedrijf DUNEA, Staatsbosbeheer) kunnen via regelgeving en subsidiering sturing geven.

### Lange lijn van de landingsbaan

De landings- en taxibanen vormen een lange open ruimte, en bieden zichtlijnen in het gebied. In het structuurplan voor de woonlocatie wordt deze open lijnvormige ruimte grotendeels behouden door het tracé van de banen uit te graven en te transformeren tot (bevaarbare) brede watergangen. In de Groene Zone kan dit subtiel worden doorgezet in een open agrarisch landschap, gebruik makend van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Door koppeling van deze watergangen aan de tankgracht (en door het gedempte deel van de tankgracht te ontgraven) ontstaat een waardevol waternetwerk door het gehele gebied.

### Beplante koppen van de strandwallen

De zuidzijde van de Groene Zone wordt begrensd door de koppen van de strandwallen. De strandwallen zijn ontstaan door zandafzettingen en liggen hoger in het landschap. Tussen de strandwallen liggen de lagergelegen strandvlakten (veen). Op de strandwallen ontstond de eerste bewoning. De strandwalkoppen zijn beplant en bebouwd en hebben een gevarieerd karakter. Het contrast met de beplante strandwallen versterkt het open landschapskarakter van de Groene Zone.

### Wassenaarse Watering en Kaswatering

De Wassenaarse- en Kaswatering kunnen in de

toekomst van bijzondere recreatieve en ecologische meerwaarde zijn voor de Groene Zone. De Wassenaarse Watering is al bevaarbaar en verbindt Wassenaar met de Oude Rijn. Langs de oevers loopt een recreatieve fietsroute. Ook de Kaswatering heeft de potentie om een attractieve bevaarbare waterloop te worden, mogelijk gekoppeld worden aan een wandelroute. De beide wateringen kunnen tevens een aanvulling vormen op het ecologisch netwerk. Voorzien van ecologische oevers vormen zij continue groenblauwe aders, die de Groene Zone van zuid naar noord doorsnijden en aansluiting vinden met de beoogde oost-westelijke ecologische verbinding.

### **Ligging tussen duingebied en veenweidelandschap**

De Groene Zone vormt een onderdeel van het gebied tussen de duinen en de open strandvlakte tussen Wassenaar en Katwijk aan de westzijde, en het achtergelegen veenweidelandschap ten oosten van de Vliet in Voorschoten in oostelijke richting. Het vormt één van de laatste open ruimtes als verbinding tussen de kust en het Groene Hart, een grote kwaliteit, zowel ecologisch, recreatief als landschappelijk. Het natuurontwikkelingsproject Lentevreugd ligt tegen de Groene Zone aan en heeft een bijzondere kwaliteit als natuurgebied; het vormt een natuurlijke overgang naar de duinen. Het is beperkt toegankelijk.

### **Helofytenfilter**

Het helofytenfilter had een belangrijke waterzuiverende werking toen het vliegveld nog in gebruik was. Momenteel heeft het helofytenfilter vooral betekenis als landschappelijk element. Het uitgestrekte riet- en waterlandschap is een verrijking van het landschappelijke pallet dat aanwezig is rondom de Groene Zone; het is één van de landschappelijke parels die door de tankgracht aaneen geregen kunnen worden tot een rijke groene keten. Het helofytenfilter heeft ook ecologische waarde en kan daarmee eveneens een schakel vormen in de beoogde ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart.

### **Bunkerbos**

Het Bunkerbos is één van de meest rustige plaatsen op de voormalige vliegbasis. Het is dan ook niet vreemd dat het bos onderdak biedt aan diverse soorten vleermuizen. Net als het helofytenfilter kan het Bunkerbos een belangrijke schakel vormen in een groene keten, zowel qua beleving (bij voorbeeld als onderdeel van een zacht-recreatieve route) als van ecologische waarde (als stapsteen binnen de beoogde ecologische verbinding).

### **Tankgracht, onderdeel van de Atlantikwall**

De tankgracht is aangewezen als gemeentelijk- en rijksmonument en is onderdeel van de Provinciale Erfgoedlijn Atlantikwall. De tankgracht kenmerkt zich door steile oevers en een relatief brede watergang met een 'hoekig' tracé. De tankgracht werd tijdens de Tweede Wereldoorlog aangelegd door de Duitse bezetter als verdediging van het vliegveld aanvallen van geallieerde troepen. Na de oorlog is het vliegveld uitgebreid en werd de start- en landingsbaan verlengd. Daarvoor werd een deel van de tankgracht gedempt. De tankgracht is een waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied. Behoud van de tankgracht staat centraal. Uitgraven en herstellen van het ontbrekende deel en het beter herkenbaar en beleefbaar maken is een logisch onderdeel van de toekomstige ontwikkeling. De integratie van cultuurhistorie met diverse nieuwe functies vormt een uitwerkingsopgave. Op de lijn van de tankgracht bevinden zich tevens een aantal archeologische terreinen uit de prehistorie van provinciaal belang.

### **Valkenburgse Meer met smalspoorlijn**

Het Valkenburgse Meer is formeel geen onderdeel van de Groene Zone, maar het verdient aanbeveling om de zandwinningslocatie wel mee te nemen in de integrale ontwikkeling van PLV. Het meer zal in de toekomst uitgebreid worden in de richting van de Groene Zone. Naast een economisch belang heeft het meer aanzienlijke toeristisch-recreatieve en ecologische waarde, die in de toekomst nog verder kan



worden uitgebouwd. Denk bij recreatie vooral aan watersportactiviteiten en de aanwezigheid van het Smalspoormuseum met het daarbij horende (functionerende) smalspoor. Vanwege de uitbreiding van het Valkenburgse Meer dient het tracé van het smalspoor verlegd te worden. De Smalspoorvereniging opteert daarbij voor doortrekking van het spoor door de Groene Zone. Omdat de Groene Zone in hoofdzaak een agrarisch ecologisch gebied zal worden, mede gericht op extensieve recreatie, ligt bij eventueel doortrekken van de lijn een tracé door/langs het woongebied meer in de rede.

Het Valkenburgse Meer heeft met haar uitgestrekte rietoevers ook een belangrijke ecologische betekenis. De rietoevers hebben de potentie om aan te sluiten op het beoogde ecologische netwerk door, of langs, de Groene Zone.

### Archeologische waarde

Naar verwachting is de Groene Zone een gebied met aanzienlijke archeologische waarden. De verwachtingen voor vondsten in de Groene Zone zijn weliswaar minder hoog gespannen dan in andere delen van PLV, maar ook hier kent de ondergrond een rijke historie die een zorgvuldige aanpak vraagt.

### Agrarische bedrijvigheid

De agrariërs in de Groene Zone zijn de beheerders van het open landschap, zoals beschreven in 'Openheid van het gebied'. Zij houden het typische historische slagenlandschap in stand, beheren de openheid van het polderlandschap, en zijn een economische drager van het gebied. Middels het bestaande slotenpatroon zijn eigendommen en kavels verdeeld. Hierdoor zijn poorten, hekken en andere afasteringen die het open beeld verstoren minimaal aanwezig en noodzakelijk. Het areaal aan agrarisch gebied hoeft niet te worden verminderd, wanneer in overleg met de agrariërs kan worden bekeken welke kansen er liggen voor ecologisch beheer van de graslanden, slootkanten, watergangen, etc. In het kader van de afspraken die zijn gemaakt voor Het Stappenplan voor een Ecologische

Verbinding is hier overigens reeds een eerste aanzet toe gegeven.

De huidige stikstofproblematiek kan een kans betekenen voor de agrarische sector in de vorm van (financiële) compensatie voor extensivering van de veestapel en/of ecologisch medegebruik. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de daadwerkelijke impact is voor de agrariërs.

## 2.2 Knelpunten

Het gebied kan in zijn huidige verschijningsvorm worden gekenschetst als een perifere zone (een zogenaamde fringe belt), waaraan lange tijd ongeclausuleerd functies en elementen zijn toegevoegd, die zich slecht voegen in het open agrarisch landschap. Hierdoor komen de oorspronkelijke en/of potentiële kwaliteiten van het gebied onder druk te staan. De volgende in het gebied aanwezige functies of elementen vallen in die categorie:

### Bedrijventerrein Maaldrift

Aan de Oostzijde van de Groene Zone, direct grenzend aan de A44, bevindt zich bedrijventerrein Maaldrift, met een oppervlakte van ca. 3 ha. Op Maaldrift is een divers aantal bedrijven gevestigd: van een autosloperij tot een bouwmarkt, van een glashandel tot en fabriek van fietstrainers. De ligging van het bedrijventerrein versmalt de Groene Zone ernstig en kan een belemmering vormen voor de gewenste ecologische verbinding met het Groene Hart.

### MOB-complex

Aan de Oude Tramweg, naast bedrijventerrein Maaldrift, bevindt zich een Mobilisatie-complex (MOB) van Defensie. Het MOB is een magazijncomplex, dat in de vijftiger jaren door Defensie werd gerealiseerd als uitvalsbasis voor mobiele divisies. In het complex worden permanent voorraden munitie, medicijnen en voedsel opgeslagen. Van de 100 in Nederland gerealiseerde MOB-complexen is slechts een handvol over, waaronder het complex in Wassenaar. Ook de ligging van het MOB zorgt voor een ernstige

versmallingen van de Groene Zone, waardoor de gewenste ecologische verbinding met het Groene Hart wordt belemmerd. Het ministerie van Defensie heeft aangegeven het complex de komende 25 jaar in gebruik te willen houden.

### **Milieustraat Avalex**

Aan de Hogeboomseweg bevindt zich de Milieustraat van Avalex, een afvalverwerkend bedrijf van samenwerkende gemeenten, waaronder Wassenaar. Binnen de uitgangspunten van de Groene Zone is het niet eenvoudig het afvalverwerkende bedrijf een plaats te geven. De activiteiten van Avalex sluiten noch qua functie, noch qua verschijningsvorm aan bij het beoogde beeld van de Zone. Bovendien is het bedrijf sterk verkeersaantrekkelijk, zowel voor personenauto's als voor vrachtverkeer. Dit kan een potentieel veiligheidsconflict met de recreatieve langzaam verkeerontsluiting van de Groene Zone opleveren. Het terrein leent zich voor agrarische activiteiten en/of natuurontwikkeling, waardoor het open karakter van het gebied versterkt kan worden. De mogelijkheden van verplaatsing van de AVALEX-activiteiten moeten nader worden onderzocht.

### **Camping Maaldrift**

Camping Maaldrift bevindt zich in het oostelijk deel van de Groene Zone, aan weerszijden van de Maaldrift, tegen industrieterrein Maaldrift aan. De camping is gesitueerd aan de rand van de -op die plek zeer smalle Groene Zone. Met name het deel van de camping ten noorden van de Maaldrift kan een belemmering vormen voor de gewenste ecologische verbinding met het Groene Hart. Het verdient aanbeveling te onderzoeken of het kampeergedeelte aan de noordzijde (camperplaatsen) verplaatst kan worden, zodat de groene landschappelijke zone op die plek breder wordt. Dit verbetert de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.

### **Verkeersdruk**

Binnen het plangebied van de Groene Zone zijn

over het algemeen wegen gesitueerd die het lokaal bestemmingsverkeer faciliteren. De N441 is hierop een uitzondering. Deze provinciale weg voorziet in (boven-) regionaal verkeersaanbod vanaf de bollenstreek tot het centrum van Den Haag, en wordt veelvuldig gebruikt als sluiproute bij verkeerscongestie op de Ing. Tjalmaweg en/of de A44. Dit leidt niet alleen tot een onaantwoordbare verkeersdruk op de Groene Zone en ernstige congestie in de kern Wassenaar, maar is ook debet aan een sterk verhoogde stikstofuitstoot en -depositie vlak naast een Natura 2.000-gebied. Realisatie van 5.000 woningen in PLV kan dit effect dramatisch verergeren, wanneer geen maatregelen worden genomen die de intensiteit op de provinciale weg reduceren tot aanvaardbare waarden.

## **2.3 Nader te onderzoeken**

### **Overige bedrijvigheid**

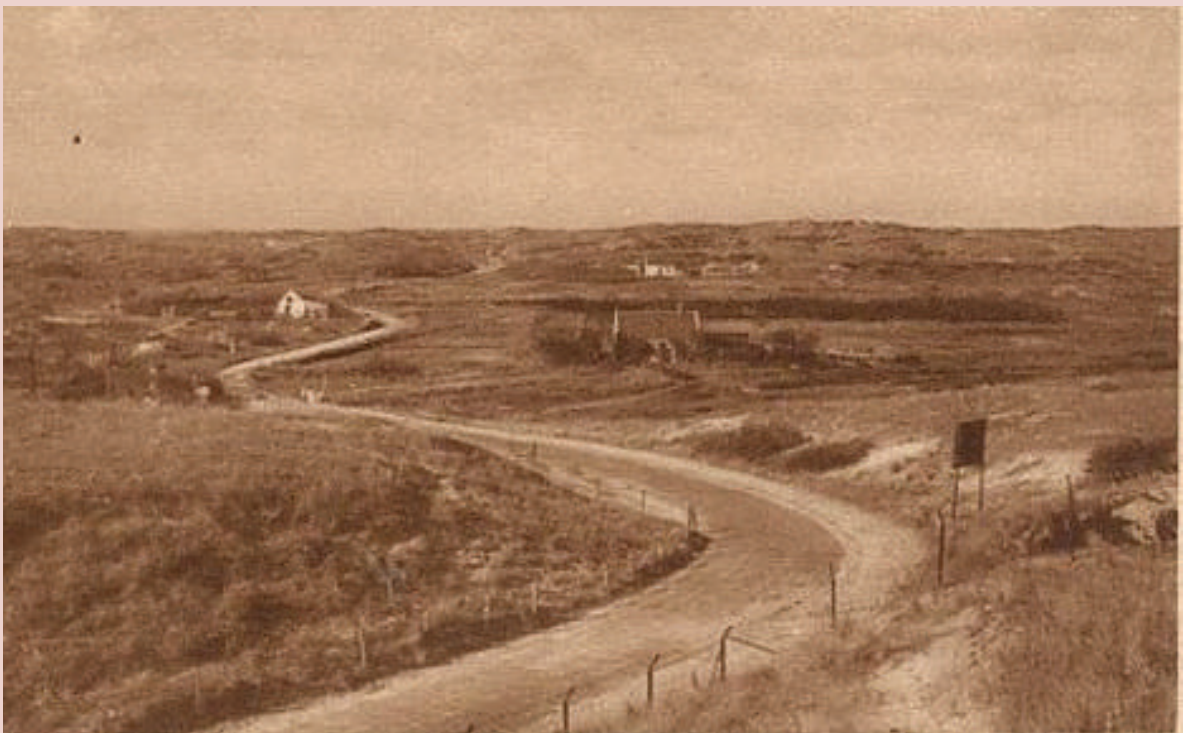
In de loop van de tijd is er een verscheidenheid van solitaire bedrijven geland in het gebied, variërend van tuinmaterialen-, recycling en composteringsbedrijf tot stoeterij/stalhouderij, en van partycentrum tot tuinderij. Het aandeel agrariërs en agrarisch gebonden bedrijven is desondanks relatief groot, waardoor het gebied ondanks alles nog steeds als "boerenlandschap" gekenschetst kan worden. Voor de Groene Zone is het van belang het agrarisch karakter te behouden blijft.

### **Volkstuinen**

Aan de Ruigelaan (westzijde) ligt, omgeven door struikgewas, het omvangrijke volkstuinencomplex van WVV Ruigelaan. Het complex belemmert weliswaar een vrij en open zicht op -en door- de Groene Zone, maar het is goed denkbaar dat de volkstuinen als groene functie met een groene omzoming goed inpasbaar zijn in de Groene Zone.

### **Woonwagencamp**

Eveneens aan de Ruigelaan (westzijde) bevindt zich, dicht bij de voormalige startbaan van het vliegveld, al sinds jaar en dag een klein, geïsoleerd liggend



*Vergezicht over de Wassenaarsche Slag vanuit villapark Rijksdorp*

woonwagenkamp. Hoewel het kamp slechts een woonfunctie heeft en geen bedrijvigheid kent vormt het een relatief vreemd element binnen het agrarische en landschappelijke gebied. Het kamp vormt echter geen concrete belemmering voor de ontwikkeling van de Groene Zone, indien het op passende wijze (groene omzoming) wordt ingepast in het omliggende landschap en het kamp uitsluitend een woonfunctie behoudt. In het kader van wettelijke taken kan het noodzakelijk zijn maximaal vier extra woonwagens in het kamp toe te staan.

Nader onderzoek dient plaats te vinden op welke wijze het woonwagenkamp, inclusief eventuele uitbreiding, op passende wijze ingepast kan worden in het landschap.

### **Hotel Wassenaar**

Op de kruising Ruigelaan (westzijde)-N441 ligt Hotel Wassenaar, een complex van vier lagen hotelkamers en een groot restaurant. Aanvankelijk kende het hotel een toeristische functie, inmiddels biedt het voornamelijk long-stay onderdak aan buitenlandse arbeidskrachten die werken in de bollenstreek. Het hotel verstoort met haar verschijningsvorm het open karakter van de Groene Zone en heeft een relatief grote verkeersaantrekkende invloed. Een hotelfunctie past evenwel binnen de Groene Zone. Het hotel dient echter wel beter te worden ingepast in, en aangepast aan het landschappelijk karakter van de Groene Zone.

### **Zweefvliegen**

Vanaf 2012 wordt niet meer gevlogen vanaf Valkenburg. Wassenaar heeft geen principiële bezwaren tegen de aanwezigheid van zweefvliegers in de Groene Zone en is bereid de mogelijkheid daartoe planologisch open te houden. Of zweefvliegen boven Valkenburg in de toekomst echter een realistisch scenario is hangt af van de vraag of de huidige luchtvaartregeling (de regeling van opstijgen en landen) van kracht blijft dan wel wordt afgeschaft. De bevoegdheden daartoe berusten bij de provincie. Het Rijk, i.c. het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, is voornemens om de Air Traffic Zone (ATZ) Valkenburg (de organisatie van de "luchtkolom"

boven Valkenburg) reeds per 1 april 2020 op te heffen, in verband met de ligging in de aanvliegeroute van Schiphol. Dit impliceert dat zweefvliegers minder hoog zouden mogen vliegen boven Valkenburg. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft -als grondeigenaar- inmiddels de huur van de hangars door de zweefvliegvereniging op het voormalige vliegekamp opgezegd. Vooruitlopend op besluitvorming door provincie en Rijk wordt onderzocht of er elders op Wassenaars grondgebied vervangende ruimte voor de zweefvlieghangars kan worden gevonden, mocht dit nog relevant zijn.

### **Breed palet aan stakeholders met verschillende belangen**

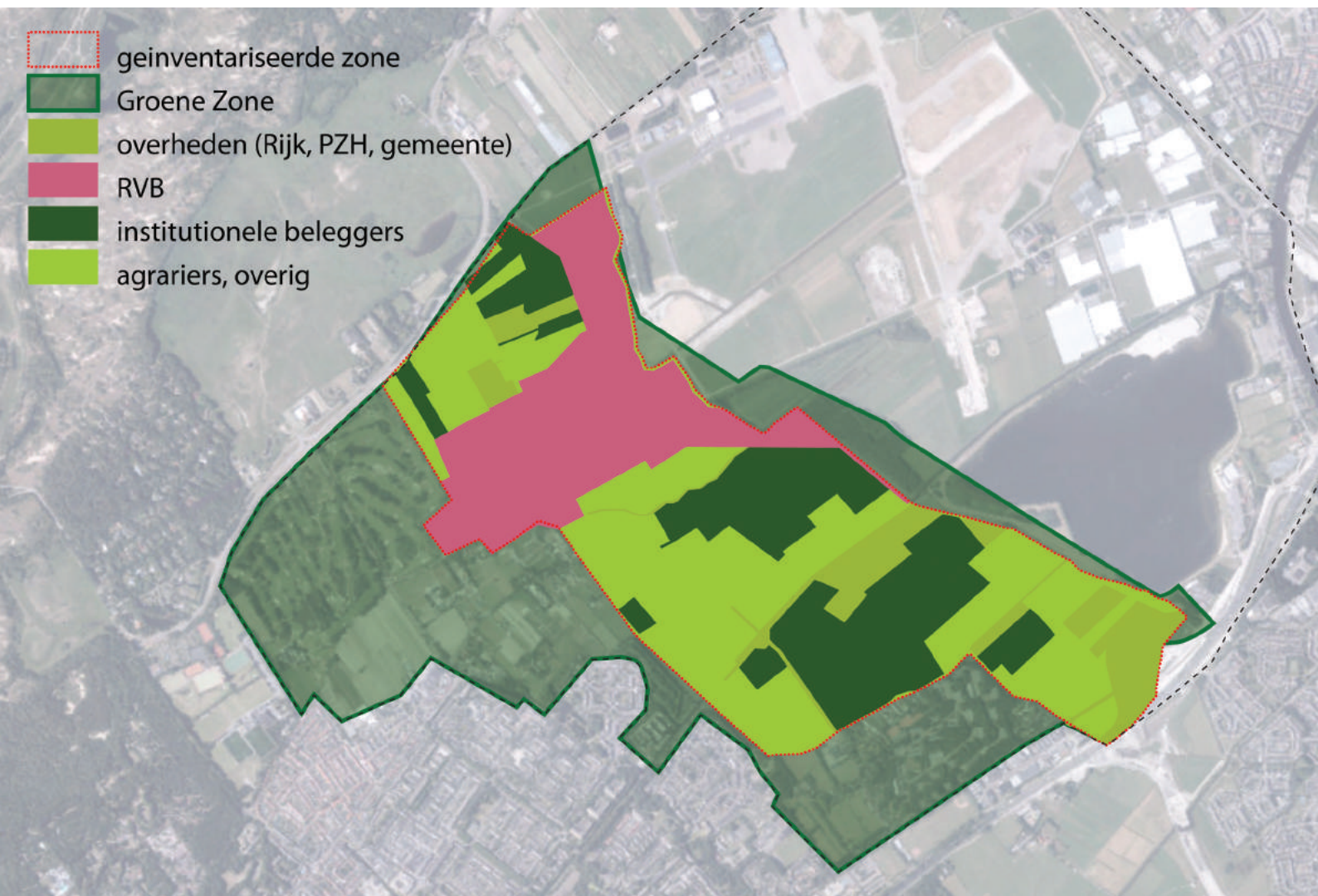
Het eigendom van de gronden in de Groene Zone is zeer divers belegd. Naast het Rijk heeft een aantal grote institutionele beleggers in het verleden omvangrijke posities verworven, met het oog op potentiële woningontwikkeling. Naast de institutionele beleggers hebben ook de agrariërs grote percelen in eigendom. De gemeente Wassenaar bezit een beperkt aantal, verspreid gesitueerde, percelen in de Zone in eigendom. Zie ook de overzichtskaart in de bijlage. De belangen van de diverse grondeigenaren lopen sterk uiteen en zijn soms tegenstrijdig. Het Rijk richt zich voornamelijk op het in de Zone realiseren van mitigerende en compenserende maatregelen als gevolg van de woningontwikkeling op PLV. Voor de institutionele beleggers geldt vooral beperking van waardeverlies als gevolg van de functieverandering van het gebied. De agrariërs focussen op continuering van hun bedrijven, maar hebben wel de bereidheid uitgesproken om actief mee te werken aan de ontwikkeling van de Groene Zone tot open landschap met hoge ecologische waarde en versterkte recreatieve functie. Grondeigenaren met bedrijven in de Groene Zone willen bij voorkeur hun bedrijven in de Groene Zone voortzetten of zelfs uitbreiden. Dit verhoudt zich lang niet altijd tot de thans voorliggende ontwikkelingsplannen voor het gebied. Gelet op de uiteenlopende belangen is het van groot belang om met de stakeholders in gesprek te blijven

of te komen, en hen zo veel als mogelijk actief te betrekken bij de verdere planvorming.

### Beschikbaarheid financiële middelen

In de meerjarenbegroting van Wassenaar zijn (vooralsnog) geen middelen opgenomen voor de (her-)ontwikkeling van de Groene Zone. De gemeente zal zich vooral richten op het scheppen van planologische voorwaarden die de gewenste ontwikkelingen ondersteunen dan wel mogelijk maken. Participatie van stakeholders als het Rijk, de Provincie Zuid-Holland,

drinkwaterbedrijf DUNEA, Hoogheemraadschap Rijnland en Staatsbosbeheer is voorwaardelijk om de plannen voor de Groene Zone te kunnen realiseren. Het lijkt realistisch te veronderstellen dat de fasering van de realisatie van de plannen voor de Groene Zone de beschikbaarheid van financiële middelen volgt. De plannen krijgen daarmee een lange termijn-karakter. Gelet daarop is het zaak de planologische maatregelen snel in te voeren en een lange termijn-robustheid te geven.



Werkkaart stakeholders plangebied

# 3. Uitgangspunten



Roerschooten.

Weer.

Zuytwijk.

Tant horst.

Raephorst.

Zijl

R

A

N

E

S

E

S

O

O

C

BO.

E

S

O

O

C



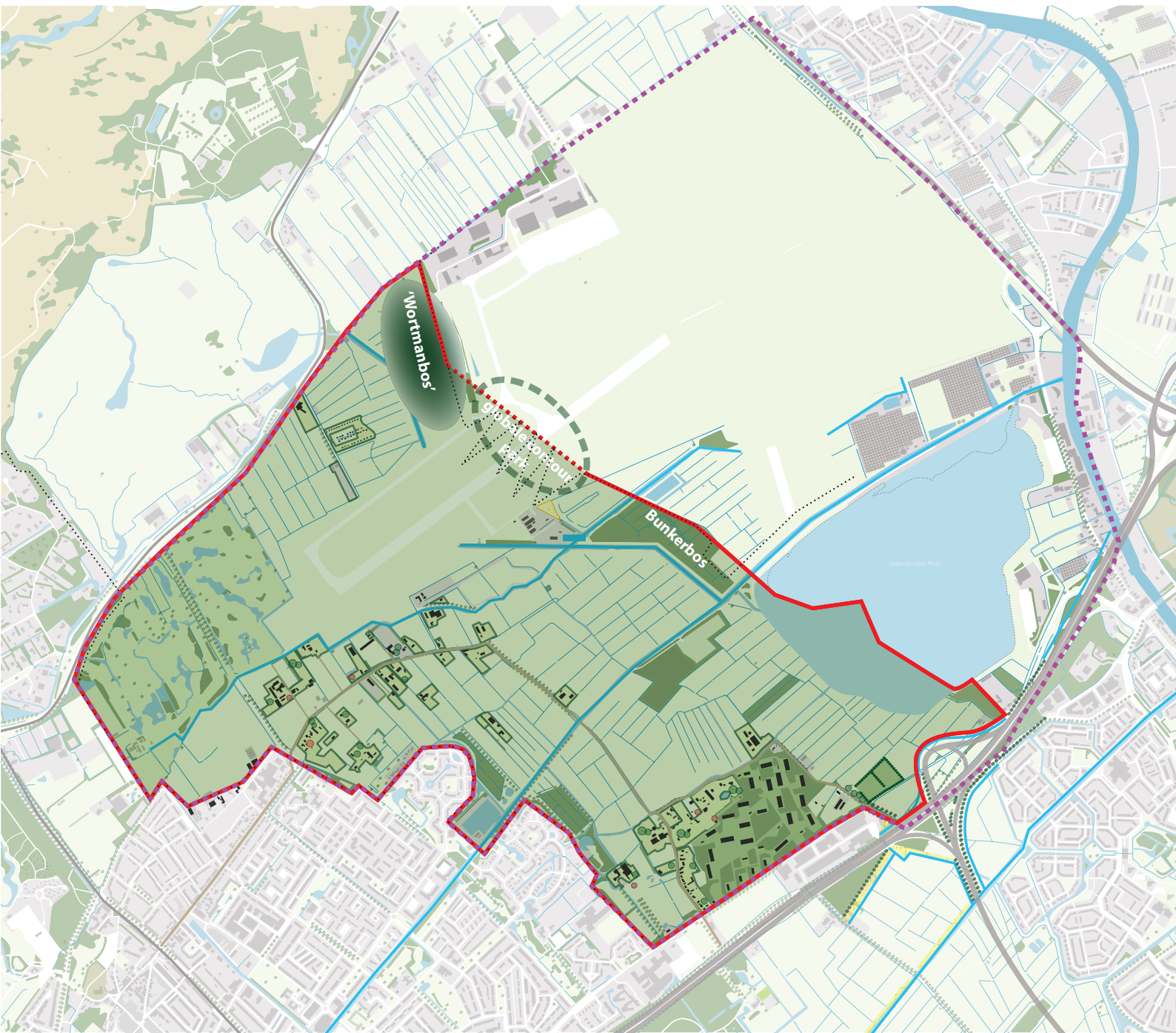
### 3.1 Begrenzungen en kwaliteit

De ontwikkeling van een robuuste en waardevolle groene zone is van essentieel belang voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de verstedelijkte regio. De groene zone dient een belangrijke kwaliteit toe te voegen aan het woonklimaat van de projectlocatie Valkenburg en voor de lange termijn een hoge kwaliteit aan de regio. Er wordt gestreefd naar een hoogwaardige en duurzame inrichting die op een goede wijze wordt geborgd.

In het kader van een onderzoek naar Unmanned Valley zijn ook afspraken gemaakt over de omvang van de Groene Zone. Daarbij is de grens met het woningbouwgebied indicatief aangegeven, omdat er nog vele onzekerheden bestaan en voor de uiteindelijke afronding verder overleg noodzakelijk is. De raad zag de Bestuurlijke Afspraken op dit punt “als een begin en zeker niet als een eindpunt”. Bij alle beslissingen over de Groene Zone, ook die over begrenzing en omvang, dient de kwaliteit van de zone voorop te staan.

De begrenzing van de Groene Zone is gebaseerd op de in de “Bestuurlijke Afspraken Unmanned Valley (Bestuurlijke Afspraken UMV)” vastgestelde indicatieve grens, waarmee de gemeenteraad van Wassenaar op 26 maart 2019 heeft ingestemd. Het nieuw aan te planten bos langs de Wortmanwal en het Bunkerbos vormen onderdeel van de Groene Zone, evenals het overgangsgebied (de “zaagtanden”). Het later in het ontwikkelproces, in overleg met de gemeente Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf en provincie nader in te vullen “zaagtand”-gebied vormt “zachte” overgang van landschappelijk groen naar het woonmilieu van PLV (kavelgrootte 500-1.500 m<sup>2</sup>). Daarbij wordt gebruik gemaakt van groen- en waterelementen, en ondersteuning door opgaande beplanting. Er wordt planologische inrichtingseisen gesteld aan de particuliere kavels, passend bij het karakter van de Groene Zone, en zodanig dat de bebouwing slechts aan de noordzijde van de kavels wordt gesitueerd. De zachte overgang wordt niet doorsneden door doorgaande verkeersroutes, anders dan watergangen.





Werkaart Landschappelijke kaders



### 3.2 Landschappelijke kaders

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Groene Zone is het behouden van het open agrarisch landschap. Echter, de agrarische bedrijfsvoering dient hand in hand te gaan met de ecologische ambities van het gebied. Daar waar mogelijk kan het agrarisch areaal vergroot worden, mits wordt voldaan aan de eisen van natuurvriendelijk beheer van het landschap. Hierdoor ontstaat een hoogwaardig duurzaam beheerd landschap, drager van de huidige en toekomstige kwaliteit.

Uitzondering op het agrarisch beleid zijn paardenhouderijen. Deze vorm van agrarische bedrijfsvoering zal niet gestimuleerd worden vanwege de ongewenste ruimtelijke impact. In overleg met de bestaande paardenhouderijen wordt gezocht naar een ruimtelijke optimalisatie van paddocks in het open polderlandschap. Ten zuiden van het Ammonslaantje en Hogeboomseweg is, vanwege het reeds bestaande diffuse landschappelijke karakter, in beperkte mate ruimte voor uitbreiding van de bestaande faciliteiten, zodanig dat wordt voldaan aan de eis tot logische inpassing in/aanhaking bij het karakter van de Groene Zone.

Er wordt gestreefd naar agrarische activiteiten in een groen gebied, met ondersteunend opgaand groen. Het ondersteunende opgaand groen moet passen in de karakteristieken van het historisch duin- en weidelandschap, en de unieke sfeer van een polderlandschap met uitgestrekte weidelanden en zichtlijnen door het gebied naar de duinen versterken.

De Groene Zone biedt een fysieke buffer tussen de nieuwe woonontwikkeling op Katwijks grondgebied en de bestaande Wassenaarse bebouwing. De Groene Zone wordt gekenmerkt door:

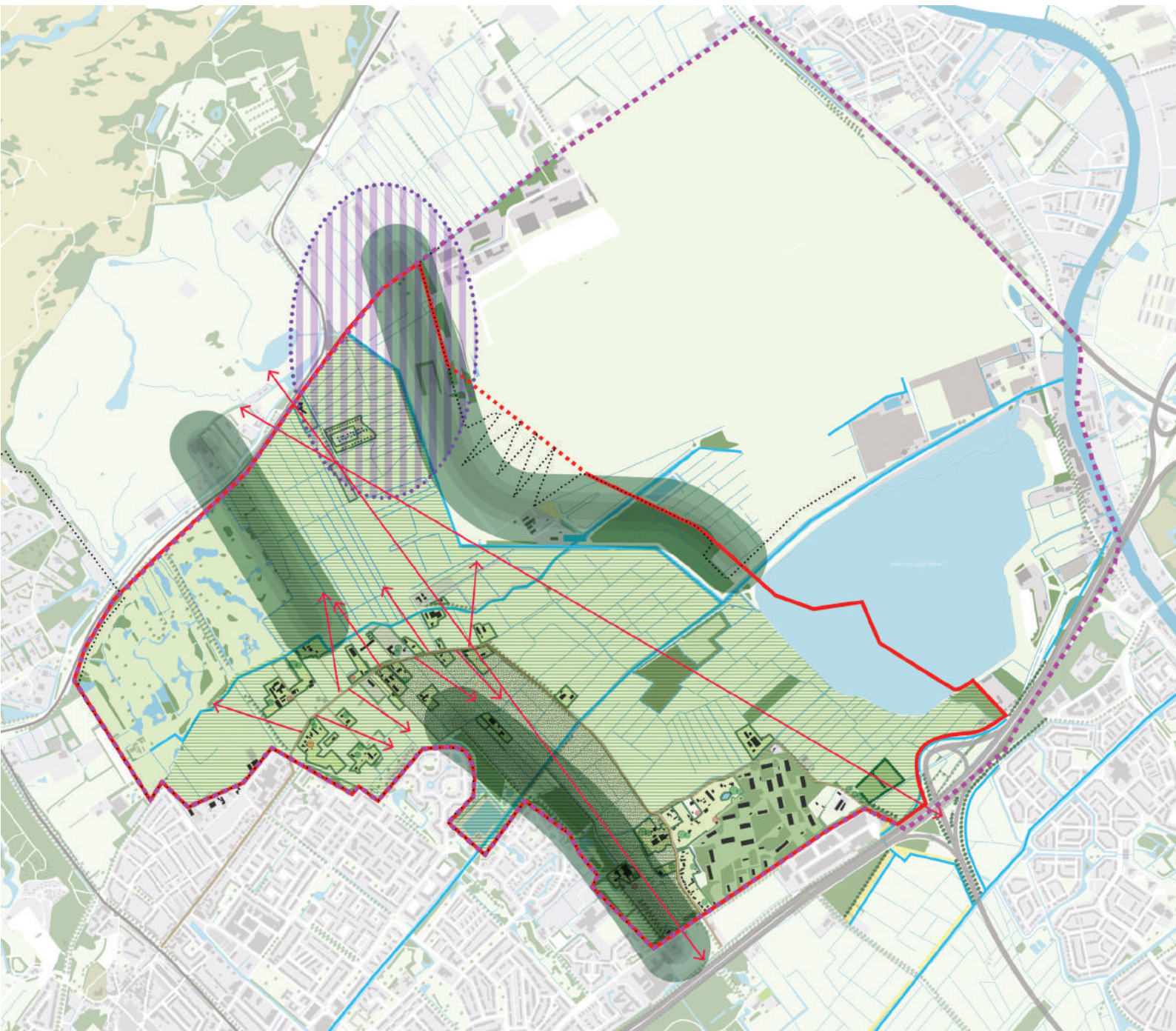
- een hoofdzakelijk open agrarisch cultuurlandschap dat economisch levensvatbaar is;
- een landschap waarbinnen de cultuurhistorische waarden herkenbaar blijven en de landschappelijke differentiatie (duinen, polder)

herkenbaar blijft;

- een open landschap waarbij de dorpskernen van Wassenaar en Katwijk ruimtelijk gescheiden zijn;
- een volwaardige ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart als laatste schakel tussen deze landschappelijke entiteiten.

De Groene Zone zal een eigen landschappelijke entiteit worden, vergelijkbaar met een landschapspark, waarbij het stedelijk beeld uit het zicht is. Dit impliceert dat zowel aan de dorpsrand van Wassenaar als aan de Valkenburgse zijde aanvullende, opgaande beplanting wenselijk is. Waar mogelijk kan het opgaand groen in clusters worden ondergebracht (omgeving Bunkerbos, nieuw bos langs de Wortmanwal), elders zal een meer diffuse, solitaire inpassing noodzakelijk zijn. De nieuwe woningbouw van de PLV zal onder deze boomgrens blijven. Vanwege het open karakter van het landschap en de doorzichten vanaf de lintstructuur naar het open landschap wordt terughoudend omgegaan met nieuwe bebouwing in het lint tussen de bestaande bebouwing. Het aanvullende opgaand groen kan de oplossing van de stikstofproblematiek in het gebied ondersteunen.

In de Bestuurlijke Afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg wordt in de noordoosthoek van de Groene Buffer en de zuidwesthoek van de Mient Kooltuin een zoeklocatie van voor een Unmanned Valley aangeduid. Nader onderzoek dient plaats te vinden of een testlocatie voor drones past binnen de agrarische, ecologische en cultuurhistorische ambities van de Groene Zone. Als deze ambities conflicteren met de realisatie van een Unmanned Valley zal een alternatieve locatie buiten de Groene Zone gezocht moeten worden.



Werkaart Landschappelijke kaders



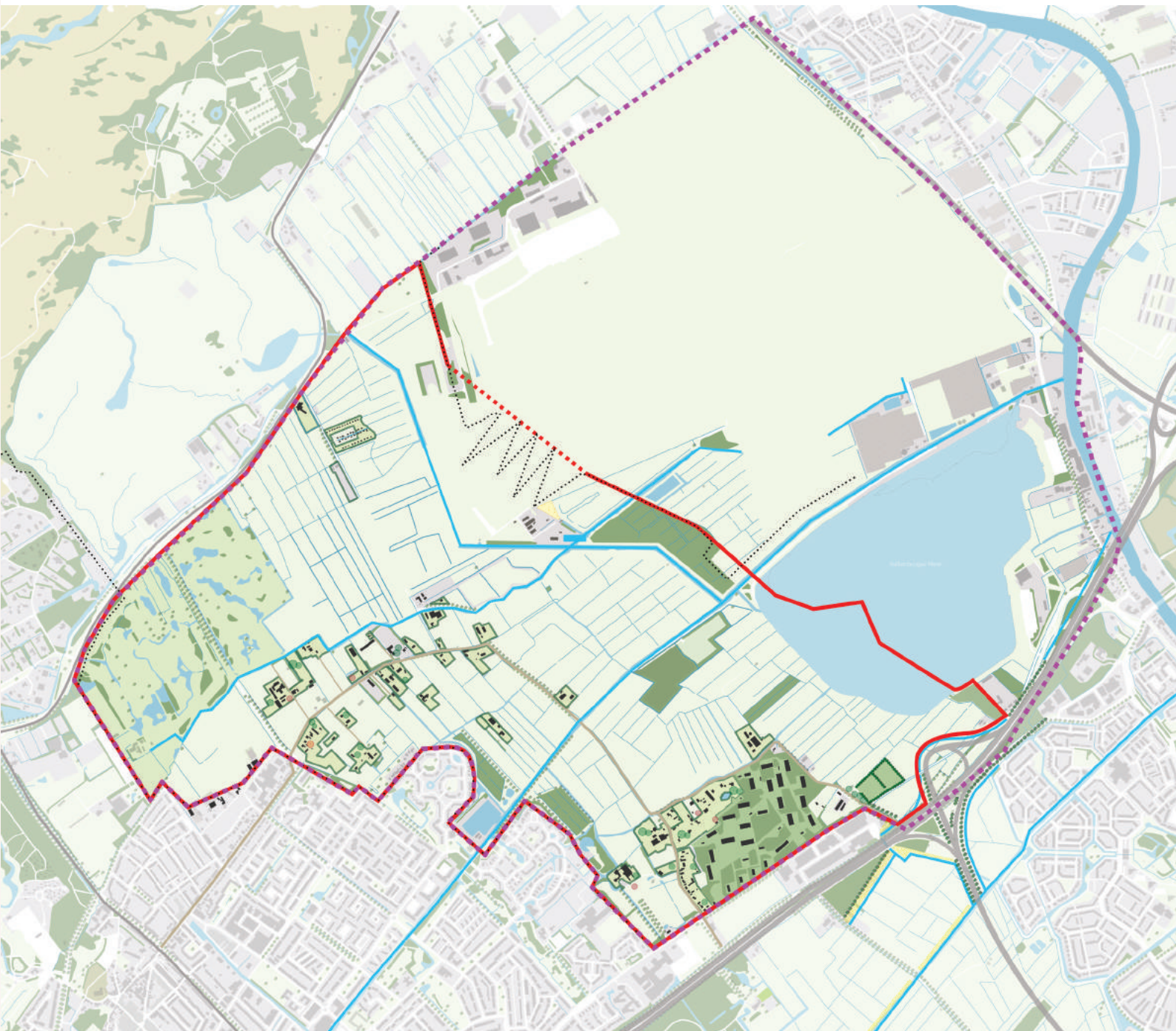
### 3.3 Waterstaatkundige kaders

Een samenhangende waterstructuur zorgt voor voldoende wateropvangcapaciteit. De waterstructuur, inclusief de (natuurvriendelijke) oevers, vormen ook een recreatieve verbinding binnen de Groene Zone.

Het kwelwater, dat opgevangen en gewonnen wordt in de duinen wordt waar mogelijk aan het oppervlaktewater van de Groene Zone toegevoegd. Dit schone (nutriënt-arme) water zorgt mede voor een optimale benutting van ecologische ontwikkelingen in de Groene Zone.

Vanwege de agrarische functie binnen de Groene Zone is de drooglegging van de polder minimaal 75cm. Een drooglegging van minimaal 75cm is benodigd voor een optimale agrarische bedrijfsvoering met veeteelt. Het polderpeil, alsook de huidige maaiveldhoogte, zal op agrarisch gebied daarom niet wijzigen.

Naast de gemeentelijke ambities om extra waterberging te maken en ecologische bermen te realiseren, ligt er een verzoek van het Rijksvastgoedbedrijf om extra waterberging in de Groene Zone te realiseren. De kosten daarvan zijn voorzien in de Grondexploitatie van de woningontwikkeling. Onderdeel van deze watercompensatie is de uitbreiding van het Valkenburgse Meer.



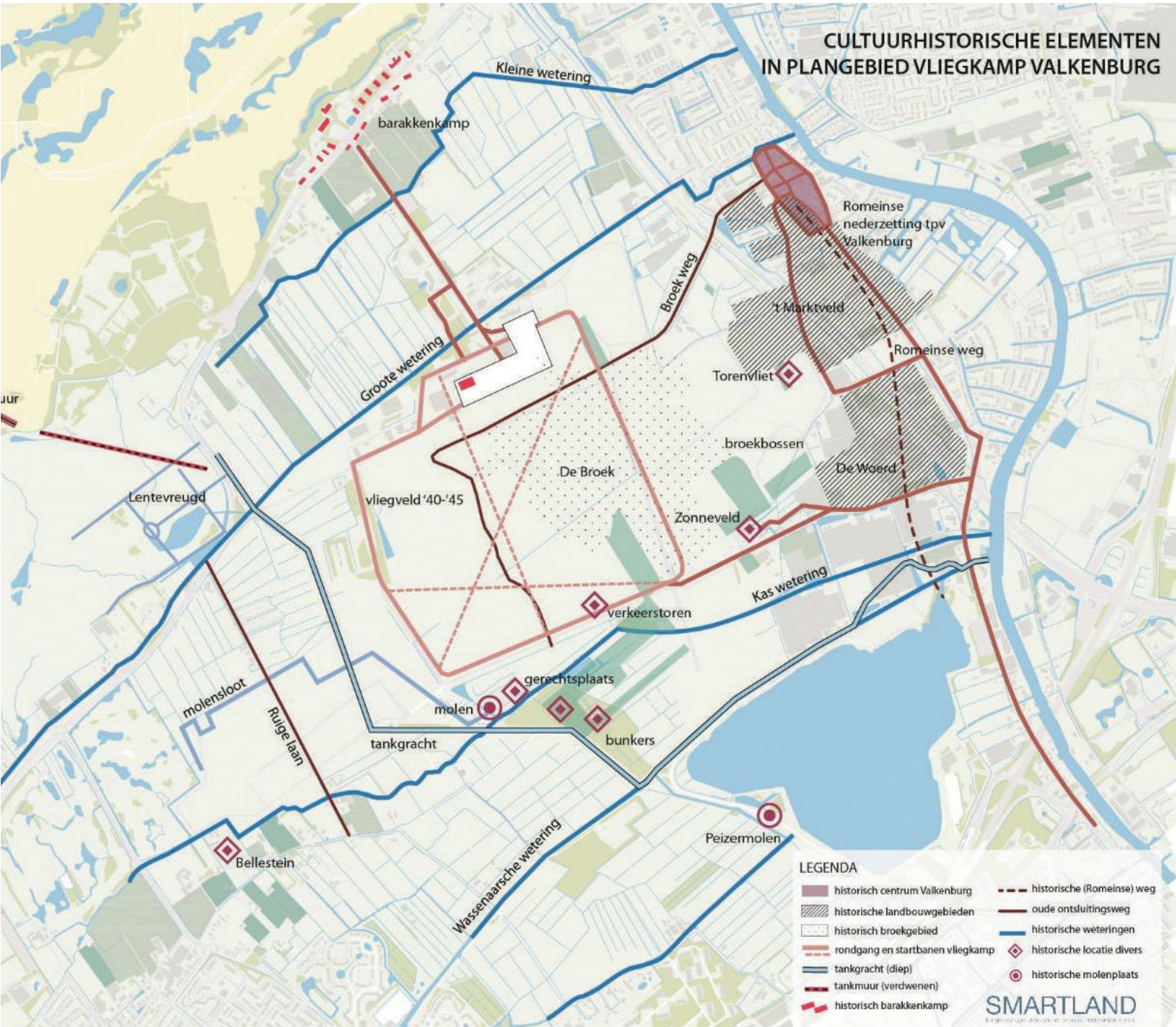
Werkaart Landschappelijke kaders



### 3.4 Cultuurhistorische kaders

Cultuurhistorische waarden van het gebied worden gekoesterd, beschermd en hersteld. Verschillende tijdslagen die zo karakteristiek zijn voor het gebied (Romeinse tijd, ontginningsgeschiedenis, oude lintstructuren, oorlogsrelicten etc.) worden waar mogelijk weer zichtbaar. Dit geldt uitsluitend voor bovengrondse elementen, ondergrondse relicten zullen worden gedocumenteerd en bewaard worden voor toekomstige generaties. Het verhaal van het landschap wordt weer zichtbaar.

De Oude Tankgracht wordt, als cultuurhistorisch monument, uitgegraven, zichtbaar en bereikbaar gemaakt voor publiek en aangesloten op de open waterstructuur van de nieuwe woonontwikkeling.



Cultuurhistorische verkenning Marinevliegveld Wassenaar

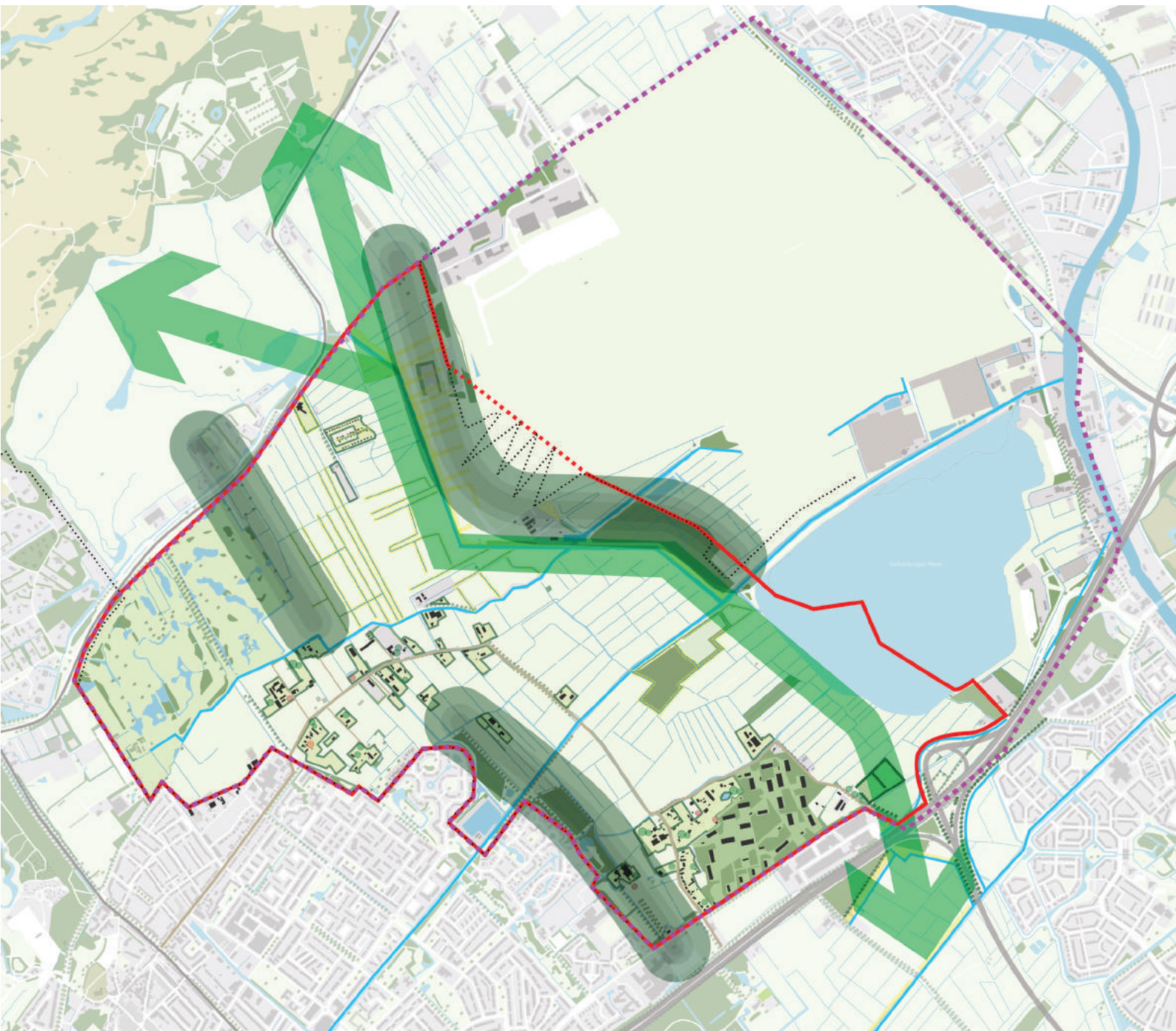


### 3.5 Ecologische kaders

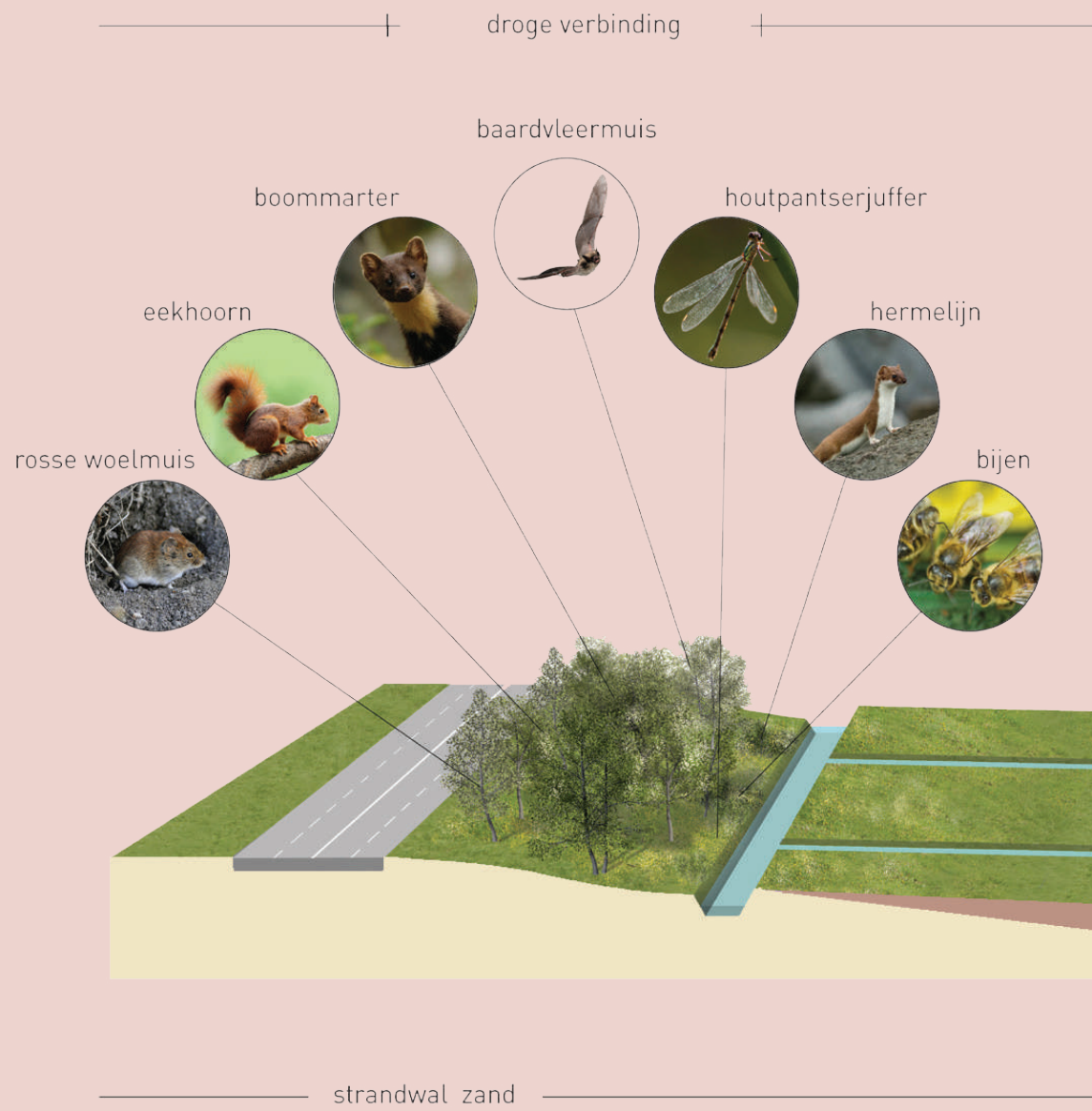
De ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart is één van de hoofddoelstellingen van het project. Maatregelen die bijdragen aan deze doelstellingen hebben prioriteit. Zoals eerder aangegeven wordt binnen de Groene Zone ecologisch landschapsbeheer geambieerd. Deze ambitie draagt bij aan een verbetering van het leefgebied van bijen en overige insecten.

Met de komst van de faunapassage bij knoppunt Maaldrift onder de A44 is een basis gelegd voor de migratie van doelsoorten tussen het duingebied en de polders. De doelsoorten zijn onder andere de boommarter, rosse woelmuis, eekhoorn, baardvleermuis, watervleermuis, hermelijn, waterspitsmuis, groene kikker, kleine watersalamander, kleine vuurvlieder, oranjetip en bijen. Echter, om de doelsoorten op een goede manier van en naar de ingang van de faunapassage te geleiden en daarmee de faunapassage effectief te laten functioneren, zijn maatregelen in de Groene Zone noodzakelijk. In opdracht van de gemeente Wassenaar is een Stappenplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van een ecologische verbinding in de Groene Zone. De maatregelen die in het stappenplan worden benoemd zijn als randvoorwaarde opgenomen in deze Nota van Uitgangspunten.



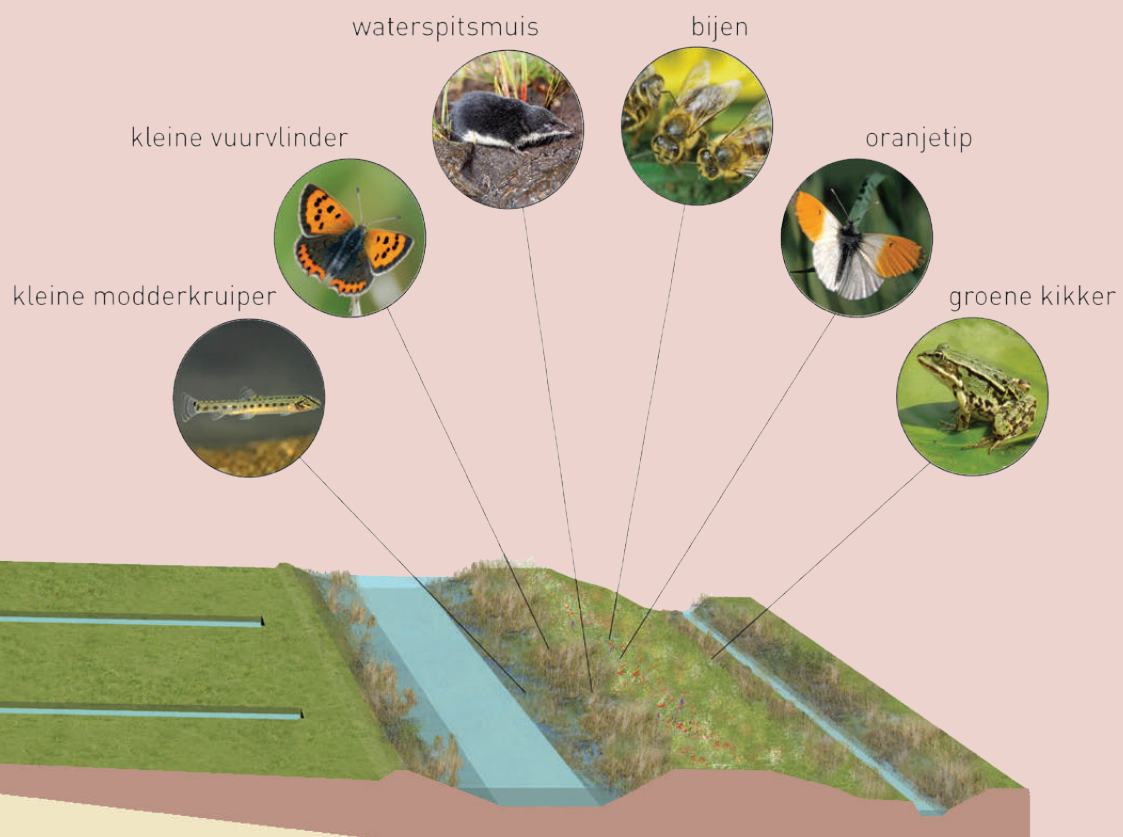


Werkaart Ecologische kaders



Stappenplan doelsoorten

natte verbinding



strandvlakte veen



### 3.6 Recreatieve kaders

Binnen het plangebied is ruimte voor op natuur- en cultuurwaarden en educatie gerichte, extensieve recreatie, waaronder kleinschalig recreatief medegebruik (denk aan een kleinschalige kinderboerderij, educatieve evenementen of kleinschalige verkooppunten). Ook wordt het gebied gebruikt voor recreanten en omwonenden voor wandelingen, fietstochten, joggen, etc. Natuurliefhebbers (waaronder vogelspotters) komen ook naar de Groene Zone voor het weidse landschap en zijn flora en fauna. Verbindingen zijn in dit perspectief een belangrijk aspect. Paardenroutes, fiets- en wandelpaden zijn daarom essentieel voor de recreatieve ontwikkeling van het gebied. Met name het doortrekken van de Ruigelaan voor langzaam verkeer en de verbindingen van en naar de woningbouwlocatie zijn belangrijke recreatieve routes.

Het bestaande stoomtrein tracé dient verlegd te worden vanwege de uitbreiding van het Valkenburgse Meer. Het toekomstig karakter van de Groene Zone sluit niet aan bij intensief recreatief en toeristisch gebruik als een stoomtrein-tracé. Wel kan de stoomtrein attractieve waarde hebben door, of langs, het nieuwe bebouwde gebied.

De Groene Zone ligt aan een natuurpark in oprichting; Nationaal Park Hollandse Duinen. Omdat de exacte begrenzing van het Nationaal Park niet strak begrensd is, kunnen de ambities verwoordt in het ambitiedocument NPHD "Waar natuur stad en zee verbindt" waar mogelijk en wenselijk in de Groene Zone worden geïmplementeerd.

Ook zal ruimte gereserveerd worden voor recreatieve mobiliteit. Dit betekent dat er naast recreatieve wandel- en fietsverbindingen ook gezocht wordt naar nieuwe paardenroutes als onderdeel van het recreatieve netwerk van de Groene Zone. Deze nieuwe paardenroutes sluiten aan bij de bestaande tracés die reeds in het gebied aanwezig zijn.

Een ander aspect is de huisvesting van de zweefvliegvereniging. Er wordt binnen de bovenstaande kaders

bekeken of huisvesting van de vereniging mogelijk is. Er dient daarom onderzocht te worden of opslag- en reparatieruimte binnen de Groene Zone beschikbaar is.



Werkkaart Recreative kaders

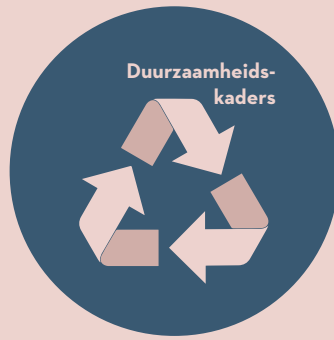


### 3.7 Mobiliteitskaders

De verkeersstructuur in en door de Groene Zone is primair afgestemd op bestemmingsverkeer, zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer (bewoners, gebruikers, bezoekers). Dit impliceert het verlagen van de intensiteit op de provinciale weg N441, door het weren van sluipverkeer uit PLV, Katwijk en de Bollenstreek. Daarvoor worden de 1e Mientlaan en 2e Mientlaan afgekoppeld van de N441, en wordt het verkeer afkomend van PLV uitsluitend via de Ir. J. Tjalmaweg (N206) ontsloten. Vanwege de landschappelijk ecologische ambities wordt autoverkeer, anders dan bestemmingsverkeer, in de Groene Zone ontmoedigd. Doorgaande noord-zuid-fietsroutes zijn ondersteunend aan dit ontmoedigingsbeleid. Zij worden bij voorkeur gesitueerd in minder kwetsbare randen van het plangebied. Autogebonden functies (denk aan bezoekerscentra, etc.) worden aan de oostelijke randen van het plangebied gesitueerd.



Werkaart Mobiliteitskaders



### **3.8 Duurzaamheidskaders**

De Groene Zone draagt bij aan een gezonde leefomgeving, mede vanwege de ecologische ambities. Ook wordt een gezonde levensstijl gestimuleerd met de mobiliteitskaders (fietsen en wandelen stimuleren). Het agrarisch medegebruik van de Groene Zone dragen bij aan het duurzaam gebruik van water en bodem. De economische waarden binnen het plangebied worden behouden en duurzaam in stand gehouden.







### 3.9 Financiële kaders

In 2018 is een Integrale Ruimtelijke visie tussengebied Katwijk-Wassenaar opgesteld (Strootman, BoschSlabbers, Planmaat) mede om financiële gevolgen beter inzichtelijk te maken. De ingrepen die in dit document worden voorgesteld, komen in grote lijnen overeen met de ambities en kaders die verwoord zijn in het voorliggende document. De ingrepen die zowel in de Ruimtelijke visie als in deze Nota van Uitgangspunten worden voorgesteld, zijn in deze financiële kaders opgenomen.

In de Ecologische Verbinding Groene Zone Wassenaar/ inrichtingsvisie en stappenplan (Circular landscapes, 2019) is een doorrekening gemaakt voor de te verwachten kosten met betrekking tot de ecologische verbinding. Aan de hand van deze gegevens, en onderdelen uit de Integrale Ruimtelijke visie kan een eerste indicatie gegeven worden met betrekking tot de verwachte kosten van uitvoering van de Groene Zone.

In het Inrichtingsplan Ecologische Verbinding Groene Zone Wassenaar zijn de kosten van de ecologische maatregelen op € 4 miljoen geraamd, waarvan een deel zal worden gedekt door de Provincie.

In de eerste subsidieaanvraag bij de provincie Zuid-Holland is € 186.375,- aangevraagd voor de eerste quick wins. Dit bedrag staat gelijk aan de totaal geraamde kosten voor deze ingrepen. Voor de overige prioritaire maatregelen voor de ecologische verbinding (fase 2; natuurvriendelijke oevers en herstel gedempte tankgracht, € 746.625,-) zal in later stadium subsidie worden aangevraagd, als onderdeel van de herinrichting van de ecologische verbinding Groene Zone.

Als onderdeel van de Rijnlandroute wordt een ecopassage aangelegd waarbij de gemeente Wassenaar reeds in 2017 een financiële bijdrage heeft gedaan van bruto € 1.500.000,- (waarvan € 750.000,- subsidiering MRDH). Daarnaast wordt onderzocht of een aantal objecten geamoveerd of heringericht moeten worden. Als zeer globale aanname voor de financiële consequenties kan, volgens een doorrekening van Planmaat in het kader van

de IRV in 2018, circa € 4 miljoen (prijsspeil 2018) worden aangehouden. Hiervoor is (nog) geen dekking. Het Programma (wordt vastgesteld naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten, participatie en onderhandeling) zal een concrete financiële doorberekening krijgen. Aan de hand van deze doorberekening kan worden bepaald welke (co-)financiering partners zullen bijdragen.

Binnen concessie voor de zandwinning in het Valkenburgse meer is rekening gehouden met financiering van de inrichting van de westoever (waaronder aanleg fietsverbindingen, ecologische oevers, ecologische verbinding naar de ecopassage); vanuit de gemeente Wassenaar zijn geen middelen opgenomen.

De financiële consequenties zijn in hoge mate afhankelijk van de bijdrage die vanuit de woningontwikkeling PLV aan de ontwikkeling van de Groene Zone kan worden gegeven. Daarnaast is voor het realiseren van schakels van de ecologische hoofdstructuur, onderdeel van de Groene Zone, subsidie aangevraagd bij de Provincie. Deze eerste stappen voor realisering van de ecologische hoofdstructuur worden geraamd op € 186.375. De verwachting is dat de Provincie dit bedrag volledig zal subsidiëren. Voor de overige prioritaire maatregelen voor de ecologische verbinding (fase 2; natuurvriendelijke oevers en herstel gedempte tankgracht, € 746.625,-) zal in later stadium eveneens subsidie worden aangevraagd. Om op korte termijn te kunnen beginnen met deze werkzaamheden zal voor dit bedrag op korte termijn een kredietvoorstel aan de raad worden voorgelegd. Dit krediet zal volledig worden gedekt uit investeringsbijdragen van derden. In de Kadernota zullen investeringsbijdragen worden opgenomen waarvan de onderbouwing, dekking, de bijdrage voor Wassenaar in meerjarig perspectief inzichtelijk worden gemaakt. In de volgende fase, de Programmafase, zal een meer concrete investeringsbijdrage worden onderbouwd.

De bovengenoemde bedragen zijn in oorspronkelijk prijspeil, nog niet geïndexeerd naar het prijspeil van 2020.



# Uitgangspunten in kaart





- projectlocatie Valkenburg
- projectgebied Groene Zone
- grens Bestuurlijke Afspraken
- Gemeentegrens
- overwegend open agrarisch cultuurlandschap
- ruimte voor paardenhouderijen
- volwaardige ecologische verbinding
- groene, opgaande randen
- zichtassen langs bebouwingen
- kwelwateropvang
- herstellen cultuurhistorisch landschap
- behouden / herstellen historische bebouwing (check!!)
- ecologisch beheerde natuurvriendelijke bermen en oevers
- recreatief medegebruik agrarisch landschap
- verleggen stoomtrein tracé (tracé indicatief)
- entreegebied NPHD
- herstellen / aanbrengen recreatieve infrastructuur, incl. ruiterspaden
- onderzoek naar mogelijkheden voor landschappelijke en programmatische optimalisatie
- onderzoeksgebied Unmanned Valley

A historical map of the Wassenaer area in the Netherlands, rendered in a blue-tinted style. The map shows a network of canals and roads, with various place names and landmarks labeled in a historical script. The central focus is the area around Wassenaer, with other nearby locations like Raephorst and Zuytwyck also visible. The map is overlaid with a semi-transparent blue filter.

# Bronvermelding

NOTA VAN  
UITGANGSPUNTEN

1. **Integrale ruimtelijke verkenning gebied tussen Katwijk en Wassenaar**  
Strootman landschapsarchitecten / BoschSlabbers, 2018
  
2. **Cultuurhistorische analyse van het voormalige Marinevliegekamp Valkenburg en omgeving in de gemeenten Katwijk en Wassenaar**  
Lantschap, adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie, 2019
  
3. **Ecologische verbinding Groene Zone Wassenaar, inrichtingsvisie en stappenplan**  
Circular landscapes / Duijvenboden Natuur, 2019
  
4. **Eigendomssituatie Groene Zone (kaart)**  
bron: Kadaster, bewerking H+N+S
  
5. **Bestuurlijke afspraken over (de ontwikkeling van) Unmanned Valley Valkenburg**  
B&W Wassenaar en Katwijk, RVB, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 2018
  
6. **Flora- en faunaonderzoek “Nieuw Valkenburg”**  
Grontmij Nederland B.V., 2012
  
7. **Verkenning Groene Buffer en Tijdelijk Gebruik Locatie Valkenburg**  
H+N+S Landschapsarchitecten i.s.m. Over Morgen, Gemeente Katwijk, Gemeente Wassenaar, Provincie Zuid-Holland, RVOB, 2014
  
8. **Cultuurhistorische analyse van de tankgracht bij het voormalige Marinevliegekamp Valkenburg en voorstellen voor toekomstige ontwikkeling**  
Lantschap, adviesbureau voor landschap en cultuurhistorie, 2019
  
9. **Vergezicht over de Wassenaarsche Slag vanuit villapark Rijksdorp (afbeelding)**  
*Afbeelding van [www.doppies-ansichtkaarten.net](http://www.doppies-ansichtkaarten.net)*

A historical map of the Wassenaer area, showing a network of canals and roads. The map is rendered in a dark blue color scheme. Key locations labeled include Wassenaer, Raephorst, Zuytwijck, and Weer. The map features various geographical details such as water bodies, land parcels, and infrastructure. The text 'Bijlagen' is overlaid on the left side of the map.

# Bijlagen

NOTA VAN  
UITGANGSPUNTEN



## Bijlage 1. Kadastrale eigendomsgegevens Groene Zone (situatie medio 2018)



Figuur 2: Eigendomssituatie (bron: Kadaster, bewerking H+N+S)

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de kadastrale inventarisatie.

eigendommen groene buffer (Maaldrift)	
<b>publieke partijen</b>	<b>ha</b>
Gemeente Wassenaar	18,1
Provincie Zuid-Holland	6,2
RVOB	61,3
Overig RIJK	10,7
<b>subtotaal</b>	<b>96,3 37%</b>
<b>ontwikkelaars/beleggers</b>	
ASR	31,5
Amvest	26,0
Bouwinvest Development	9,2
Overig	1,4
<b>subtotaal</b>	<b>68,2 26%</b>
<b>particulieren/overig</b>	<b>93,5 36%</b>
<b>totaal</b>	<b>257,9 ha</b>

Tabel 1: analyse eigendomssituatie (bron: Kadaster)



Gemeente  Wassenaar