



BESTEMMINGSPLAN

Duinrell

**GEMEENTE WASSENAAR
december 2005**

Voorontwerp ter inzage	27 juni 2003 – 1 oktober 2003
Ontwerp ter inzage	16 december 2005 – 27 januari 2006
Vaststelling door gemeenteraad	27 februari 2006
Vastgestelde plan ter inzage	24 maart 2006 4 mei 2006
Beslissing Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS)	
Beslissing GS ter inzage	
Beslissing Raad van State	
Beslissing Raad van State ter inzage	

Bestemmingsplan

Duinrell

Gemeente Wassenaar

december 2005

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Kader

1.2 Het bestemmingsplan: wat komt er wel en niet in

1.3 De hoofdzaak

2. Huidige situatie

2.1 Begrenzing

2.2 Historie

2.3 Bestaande situatie

2.4 Natuur en landschap

2.5 Bestaand beleid

3. De toekomst van Duinrell

3.1 Het kader

3.2 Hoe; De Landschappelijke Drager

3.3 Wat; Het Bedrijf Duinrell

3.4 Natuur en landschap

3.5 Archeologie

3.6 Waterparagraaf

3.7 Milieu

4. De plankaart

4.1 Structurerende elementen³⁴

4.2 Oriëntatie objecten en zichtlijnen

4.3 Ruimtelijk eenheden

4.4 Zonering

5. Welstand en beeldkwaliteit

6. Verkeer en mobiliteit

7. Juridische toelichting

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2 Economische uitvoerbaarheid

8.3 Handhavingsaspecten

9. Inspraak en Overleg

9.1. Inspraak

9.2. Overleg

Bijlage 1: Vergelijking bouwmogelijkheden Duinrell 1982 - 2005

Bijlage 2: Samenvatting eigenaarwensen in LGOP

Bijlage 3: Resultaten luchtkwaliteitsberekeningen

Bijlage 4: Grens waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

TOELICHTING

1. Inleiding

[terug naar inhoudsopgave](#)

Dit bestemmingsplan beschrijft het wettelijk en juridische kader van ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Duinrell in Wassenaar.

Het vigerende bestemmingsplan voor Duinrell dateert uit 1982 en is herzien in 1989.

Sindsdien is de situatie voor de dag- en verblijfsrecreatie ingrijpend gewijzigd.

Ten opzichte van de huidige ontwikkelingen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De veranderingen zijn in dit bestemmingsplan tot vertaling gebracht.

1.1 Kader

Startnota bestemmingsplan Duinrell

Als basis voor het bestemmingsplan is er in het voorjaar 2001 een Startnota Bestemmingsplan Duinrell opgesteld. Hierin zijn hoofdlijnen aangegeven van ontwikkelingen die voor de toekomst van Duinrell van belang zijn. Met deze Startnota zijn bestuur van de Gemeente Wassenaar, de eigenaren van het landgoed Duinrell, de directie van Attractiepark en camping Duinrell BV en de omwonenden geïnformeerd over mogelijke ontwikkelingen. In juli 2001 is vervolgens de Gemeenteraad akkoord gegaan met de in de Startnota genoemde ontwikkelingen in hoofdlijnen.

In de Startnota is voorgesteld om het landgoed Duinrell als "onderlegger" te gebruiken voor toekomstige ontwikkelingen van Attractiepark en camping Duinrell BV.

Dit "hergebruik" van het fenomeen landgoed Duinrell is een prachtig motief en kan leidraad zijn voor verdere ontwikkelingen. Het stelt echter ook eisen. Bij vervanging en verandering moet ook daadwerkelijk inhoud gegeven worden aan het begrip landgoed.

Structuurvisie Wassenaar

De Structuurvisie (concept voorjaar 2001) geeft de volgende beschrijving van Duinrell en Schulpwei (noordelijk van Duinrell gelegen gebied).

Het fenomeen Duinrell kent twee gezichten, Voor de meeste mensen van buiten Wassenaar staat Duinrell voor een camping- en attractiepark, gelegen in het duingebied. Duinrell is ook een landgoed, onderdeel van de randzone tussen het Duin- en Strandgebied en het Warande - Dorpsgebied. Deze twee gezichten vormen de afspiegeling van de "twee snelheden" waarmee het fenomeen te maken heeft. Als landgoed en deel van de landschappelijke zone die tot aan Berkhei het dorp indringt valt Duinrell in het begrippenkader van consolidatie, duurzaamheid en de trage verandering. Het is een van de vele, divers vormgeven en gebruikte buitens, die zoals menig ander buiten en landgoed innig verbonden is met plek en ondergrond. Als attractiepark past het in een dynamisch kader; veranderingen van kleur en invulling als reactie op maatschappelijke ontwikkelingen, maar met respect voor het trage en structurele landschappelijke kader. In programmatisch opzicht maakt het camping- en attractiepark deel uit van de (binnenduintrand)zone met sport- en recreatievoorzieningen.

Deze twee gezichten van Duinrell, het landgoed en het attractiepark en de camping kunnen tot een ordenend principe worden uitgewerkt; flexibiliteit van de invulling als reactie op maatschappelijke ontwikkelingen maar ook ten dienste van het versterken van de duurzame kwaliteiten van het strandwallen landschap. Met als intern bedrijfsmotto "meer kwaliteit dan kwantiteit" kunnen toekomstige ontwikkelingen binnen de voorgestelde ordening worden uitgewerkt en uiteindelijk ook leiden tot een hechtere verankering van het park in de topografie van Wassenaar. Op deze manier is de relatie te herstellen tussen Duinrell en haar

omgeving, zoals in de 17^e eeuw de tuin van het landgoed was opgespannen tussen een duintop en de buitenplaats Bellesteyn en de toegangslaan georiënteerd op het dorp.

Ruimtelijk heeft de bovengenoemde tweedeling grote betekenis.

Waar in de lijn van de Structuurvisie Wassenaar de buitenplaats de meeste aanknopingspunten geeft voor fysiek ruimtelijke verbanden met het grotere geheel van Wassenaar is dat bij het attractiepark en de terreinen voor verblijfsrecreatie maar ten dele mogelijk. Naast de fysiek ruimtelijke aspecten van het attractiepark (waar wordt gebouwd, waar is welke bestemming) zijn er ook bedrijfsmatige aspecten. Indien aan randvoorwaarden wordt voldaan is het voorts aan de directie van Duinrell om de toelaatbaar geachte ontwikkeling te realiseren.



1.2 Het bestemmingsplan: wat komt er wel en niet in.

Het bestemmingsplan regelt juridisch wat er wel en niet mag worden gebouwd en welke functies wel en niet zijn toegestaan in het gebied van Duinrell.

Ieder bestemmingsplan is een toelatingsplan.

Een bestemmingsplan bepaalt dus welk gebruik en welke bebouwingsmogelijkheden van de gronden zijn toegelaten.

De realisatie van de aan de gronden gegeven bestemming kan met dit plan dan ook niet worden afgedwongen, maar realisatie van andere bestemmingen kan wel worden voorkomen.

Het plan bevat dus geen geboden of uitvoeringsverplichtingen.

In het plan wordt wel in positieve zin de bedoeling van de gemeente weergegeven omtrent de toekomst van het plangebied. Het plan loopt vooruit op de verwachte en aanvaardbare ontwikkelingen in de markt en faciliteert deze in het vertrouwen dat de economische en maatschappelijke ontwikkelingen de nu voor ogen staande lijn zullen volgen.

Zonder de bestaande situatie te bevriezen zijn de regels en voorschriften gericht op een goed beheer en een evenwichtige ontwikkeling. Het bestemmingsplan bevat bouwvoorschriften, gebruiksbepalingen en een omschrijving van de functionele bestemmingen. Bouwplannen moeten aan het bestemmingsplan voldoen om in aanmerking te komen voor een bouwvergunning. Het bestemmingsplan is tevens een middel om ongewenste processen tegen te gaan en om aanpassingen mogelijk te maken.

1.3 De hoofdzaak

Het gaat hier om een bestemmingsplan van een gebied waarvan de bestemming niet op hoofdlijnen zal veranderen.

In hoofdzaak gaat het om een grondgebied in eigendom bij de familie Van Zuylen van Nijvelt, verhuurd aan Attractiepark en camping Duinrell BV. In dat gebied is een vijftal hoofdbestemmingen te onderscheiden:

1. een duin- en bosgebied aan de westzijde (zeezijde);
2. een overgangszone naar attractiepark en verblijfsrecreatie;
3. een centraal gebied waar vooral de dagrecreatie zich bevindt;
4. een verblijfsrecreatiegebied en tenslotte

5. een overgangs- en verkeersgebied naar de dorpskern en Schulpwei.

Waar het attractiepark en de verblijfsrecreatie aanvankelijk een ondersteunende functie hadden aan (het instandhouden van) de buitenplaats Duinrell zijn deze functies nu hoofdzaak geworden.

De zone naar de dorpskern van Wassenaar en het aangrenzende sport/recreatielandschap van de Schulpwei bestaat uit een bebost gebied (o.m. Bosje van Pallandt) dat in eigendom is bij de gemeente Wassenaar. Een deel van de Storm van 's-Gravesandeweg valt ook binnen de bestemmingsplangrens.

2. Huidige situatie

[terug naar inhoudsopgave](#)

2.1 Begrenzing

De bestemmingsplangrens omsluit de volgende gebiedsdelen: Het duinbosgebied, de helling van de binnenduintrand met de duinsloot en het dag- en verblijfsrecreatiegebied. Het gebied Meijendel, inclusief het westelijke deel van het duingebied van Duinrell, is aangewezen als beschermd natuurgebied (Habitatgebied). Daarnaast is er de beboste zone langs de noordrand van Duinrell met daarin het Bosje van Pallandt. Een deel van de Storm van 's-Gravesandeweg valt tevens binnen de plangrens



2.2 Historie

De gemiddelde bezoeker is zich er weinig van bewust dat hij zich op het terrein van een eeuwenoud landgoed bevindt met een oppervlakte van 110 ha. Hij ziet fraaie bomen, waterpartijen en open gebieden zonder te vermoeden dat dit een onderdeel vormde van een tuinaanleg behorend bij een (op een kasteel gelijkend) landhuis.

Het woord Duinrell betekent: watergang aan de voet van de duinen die door regenwater wordt gevoed. Er bevond zich in vroeger eeuwen dan ook een bron op het gebied van het huidige landgoed. De nu nog aanwezige Duinsloot herinnert aan deze watergang. Omstreeks 1600 wordt voor het eerst melding gemaakt van een landhuis. De oudste gedeelten van de in 1986 gesloopte bebouwing dateerden uit het eind van de 17e eeuw. Door vele verbouwingen en toevoegingen veranderde een oorspronkelijk bescheiden zomerverblijf van karakter en groeide uit tot een gebouwencomplex dat als kasteel bekend stond maar het in feite niet was. Toen het onderhoud niet meer te financieren was moest tot afbraak worden besloten. Een deel van het landgoed is ontstaan na afgraving van de duinen. Voordat de familie Van Zuylen van Nijvelt eigenaar werd was het gebruik dan ook agrarisch. Door de afgraving is de steile duintrand ontstaan aan de westzijde van de duinsloot. Daar verandert de beplanting dan ook abrupt van karakter: het beukenbos houdt op en de lagere duinbegroeiing wordt zichtbaar.



De aanleg van het park is in de loop der eeuwen een aantal keren aangepast aan de heersende smaak. De huidige nog herkenbare parkaanleg dateert van rond 1900. Een aantal van de toen geplante bomen is bewaard gebleven. De structuur van lanen, paden en zichtassen is ook nog gedeeltelijk aanwezig. Het kasteel vormde destijds het middelpunt. Als gevolg van de waterwinning trad verdroging op. Dit had tot gevolg dat de landbouw in de loop van de 20e eeuw gestaakt moest worden. In het begin van die eeuw komt het landgoed door huwelijk en vererving in het bezit van de huidige eigenaren: de familie Van Zuylen van Nijvelt. Het landgoed werd onder de Natuurschoonwet 1928 gebracht. Het onderhoud en de

belastingen betekenden echter dat de financiering steeds moeilijker werd. Grote delen van Duinrell zijn toen in handen gekomen van de gemeente. Later zijn **daarop villa's** gebouwd.

In 1929 begon de grote economische depressie. Mede als gevolg daarvan werd het landgoed in 1935 voor het publiek opengesteld. Dit was het begin van het huidige attractiepark. De start was een theetuin met speelgelegenheid. De familie verlaat het kasteel dat na de oorlogsjaren zo is uitgeleefd dat het niet meer in oude luister te herstellen is. De familie gaat op de boerderij Duinrell wonen. Het kasteel is in 1986 gesloopt.

Al voor de oorlog werd een skibaan op dennennaalden en een speeltuin aangelegd. Er werden toen ook motorcrosswedstrijden gehouden. Na de oorlog verschenen geleidelijk de verdere attracties. Op de waterpartijen werd met bootjes gevaren en er was een uitgebreide menagerie met vogels, edelherten, moeflons, e.d. Het hoogste (natuurlijke) punt van de provincie bevindt zich op Duinrell. Op het aldaar aanwezige duin (38m hoog) werd reeds voor de oorlog een uitkijktoren gebouwd. In de loop van de jaren werden kampeerterreinen aangelegd, caravans geplaatst en de attracties verder ontwikkeld. In 1984 werd het Tikibad geopend; enige jaren later gevolgd door de Kikkertuin (in de jaren zestig 't Praethuys) waarin een grote supermarkt is gevestigd naast restaurants en zalen. Jaarlijks bezoeken ca. 1,25 miljoen mensen Duinrell, hetzij als dagrecreant in het attractiepark hetzij als overnachtende bezoeker van de talrijke vakantieverblijven of met eigen kampeermiddelen op de toeristische kampeerweiden.

De concurrentie op het gebied van de attractieparken is groot. Daarom is dat gedeelte van Duinrell dynamisch van aard. Ook in de sector van de verblijfsrecreatie is veel in ontwikkeling dat tot voortdurende koersbijstelling noopt. De familie Van Zuylen van Nijevelt wil binnen moderne kaders doorgaan met de exploitatie.

2.3 Bestaande situatie

De kaart in het volgende hoofdstuk geeft de bestaande situatie. Deze is vooral beïnvloed door de ontwikkelingen van de laatste 50 jaar. In cijfers uitgedrukt kan het volgende profiel van Duinrell worden gegeven.

Het grondgebruik

aard van gebruik	oppervlakte (ha)%	
duinbos met extensieve recreatie	40,0	35,6
duinbos met attracties	11,4	10,1
duinbos met natuurkampeerterrein	2,0	1,8
park met attracties	10,5	9,3
park met verblijfsrecreatie	33,2	29,5
park met jeugd activiteiten	2,7	2,4
parkeerterrein	4,3	3,8
Woningen met tuin en erf	5,6	5,0
terrein voor opslag, bedrijfsruimten, entree	1,8	1,6
duinsloot	0,9	0,8
totaal	112,4	100,0

attractiepark

Het attractiepark is één van de economische peilers van Duinrell. Hiervoor is de ontstaansgeschiedenis ervan besproken. Naast een groot aantal attracties is het Tikibad, dat in 1984 geopend is, een grote publiekstrekker. Het trekt ca. 600.000 bezoekers per jaar.

Het attractiepark wordt bezocht door dagrecreanten (ongeveer 650.000 bezoekers per jaar) en gasten die op het landgoed verblijven in één van de verblijfsaccommodaties.

Door toenemende concurrentie zijn de bezoekersaantallen gemiddeld afgenomen. Waren er 10 jaar geleden topdagen met ca. 12.000 bezoekers per dag, nu zijn dat er nog ca. 8.000 per

dag. Er wordt ingezet het huidige aantal bezoekers ten minste vast te houden en zo mogelijk bescheiden te doen groeien.

voorzieningen

Naast de attracties zijn er diverse horecafaciliteiten en detailhandel eigen aan de recreatievoorziening. Een bijzondere voorziening vormt de Kikkertuin, een multifunctioneel complex met winkels, horeca, zalen en een minibowling. Dit complex kan congressen, productpresentaties, feesten en partijen faciliteren en ondersteunt het attractiepark en de verblijfsrecreatie.

verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is het belangrijkste bedrijfsonderdeel van Duinrell. Er zijn verschillende type accommodaties: zogenaamde duingalows en mobiles, de camping en het duinhostel. Met name in het type accommodatie is de laatste jaren een duidelijke verschuiving te zien. Het beleid van de directie is er op gericht (geweest) de vaste standplaatsen en de seizoensplaatsen te verwijderen en plaats te laten maken voor duingalows en mobiles. Deze accommodaties zijn deels in bezit van Duinrell zelf en zijn gedurende een langere periode in het jaar te gebruiken. Met name door deze verbeteringsslag in accommodatiekwaliteit is het aantal overnachtingen gegroeid van ca. 260.000 in 1990 tot ca. 710.000 in 2001. Bedacht dient te worden dat in het getal van 260.000 de overnachtingen in de voorheen vaste standplaatsen niet zijn meegerekend.

De verblijfsrecreatie

Ontwikkeling typen verblijfseenheden naar aantal en capaciteit

Aantallen eenheden

Typen verblijfsrecreatie	<u>1990</u>	<u>2001</u>	<u>2005</u>	<u>2010</u>
Camping en verhuurtenten	1.427	1.271	1.112	648
Vaste standplaatsen	850	161	7	20
Seizoensplaatsen	250	0	0	0
Mobiles	0	134	254	284
Duingalows	0	281	407	625
Duinhostel	0	1	1	1
Totaal	<u>2.527</u>	<u>1.848</u>	<u>1.781</u>	<u>1.578</u>
Verschil tov jaar ervoor		-26,87%	-3,63%	-11,40%
Verschil tov 1990		-26,87%	-29,52%	-37,55%

Momentcapaciteit

<u>Typen verblijfsrecreatie</u>	<u>1990</u>	<u>2001</u>	<u>2005</u>	<u>2010</u>
Camping en verhuurtenten	5.708	5.084	4.448	2.592
Vaste standplaatsen	4.250	805	35	100
Seizoensplaatsen	1.125	0	0	0
Mobiles	0	603	1.143	1.278
Duingalows	0	1.265	1.832	3.125
Duinhostel	0	104	104	104
Totaal	<u>11.083</u>	<u>7.861</u>	<u>7.562</u>	<u>7.199</u>
Verschil tov jaar ervoor		-29,07%	-3,81%	-4,79%

2.4 Natuur en landschap

Duinrell was in de 17e eeuw met zijn geometrisch opgezette tuinaanleg één van de vermaardste en grootste buitenplaatsen in Wassenaar. De mode van de geometrische tuinen werd kort na het midden van de 18e eeuw opgevolgd door de (engelse) landschapsstijl. Duinrell veranderde mee. Opmerkelijk is ook de ontwikkeling van het productief maken van de duingebieden door bosaanplant aan het eind van de 19e eeuw.

Het plangebied omvat grofweg de volgende landschappelijke zones: Het duinbosgebied, de helling van de binnenduintrand, het overgangsgebied, de duinsloot en de voormalige parkzone.

De zoneopbouw hangt samen met de geomorfologie van hoger gelegen sterk geaccidenteerde jonge duinen en de lager gelegen vlakke strandwal en strandvlakte. Het huidige gebruik is gerelateerd aan deze opbouw.

De meest in het oog springende fysieke drager van het landgoed zijn de duintrand, de bossen en de bomen. De bossen in het duingebied hebben de meest potentiële natuurwaarde.

Daarnaast zijn de oude hoge bomen in met name de parkzone (waarin de dag- en verblijfsrecreatie) een drager die enerzijds de attracties overkluizen en anderzijds de overgang vormen tussen het drukke attractiepark en duingebied.

Als gevolg van het intensieve gebruik van het gebied is de waarde van het gebied waarin het attractie- en verblijfsgebied ligt voor flora en fauna beperkt. De kwaliteit zit dan ook met name in de landschappelijke opbouw.

Daarnaast is er de beboste zone langs de noordrand van Duinrell met aan de dorpskernzijde het Bosje van Pallandt.

De erlangs gelegen Katwijkseweg en de Storm van 's-Gravesandeweg zijn markant vanwege hun laanbeplanting.

De Duinsloot en de Kaswatering vormen kenmerkende watergangen voor dit type gebied. De Duinsloot watert af in de Kaswatering. Deze Kaswatering vormt grofweg een begrenzing tussen het duingebied en de occupatiezone, met daarin de woongebieden van Wassenaar.

2.5 Bestaand beleid

2.5.1. Inleiding

De gemeente Wassenaar neemt door het groene karakter een bijzondere positie in binnen de zuidvleugel van de randstad. Het is één van de weinige gebieden waar naast de zonering van strand, duinen en binnenduintrand ook sprake is van een voor het strandwallen- en strandvlaktenlandschap karakteristieke en relatief gave landgoederenzone. Tevens is er een grote verscheidenheid aan bijzondere natuurwaarden.

Dit groene karakter is niet alleen van betekenis voor de gemeente zelf maar voor de gehele regio. Het duingebied is zelfs internationaal van belang.

Het plangebied ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Behoud en ontwikkeling van deze kwaliteiten vraagt een voortdurende beleidsmatige en financiële inspanning van overheden en particulieren.

Ruimtelijke ordening gaat steeds minder over de verdeling van ruimte en het daarbij behorende afgewingsproces en steeds meer over ruimtelijke kwaliteit.

De traditionele ruimtelijke ordening als integratie- en afwegingskader voor het ruimtelijk beleid is als gevolg van deze ontwikkeling onderhevig aan veranderingen en voldoet niet meer aan deze nieuwe vraagstelling. In dit kader is de ruimtelijke ordening niet meer het enige facetbeleid met betrekking tot de ruimte.

Ook het milieu- en (water)beheer fungeren steeds meer als zodanig, wat betekent dat deze beleidsterreinen steeds meer randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening zijn gaan stellen. Dit geldt ook voor Duinrell.

Om duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk te bereiken (uitvoeringsperspectief) wordt gestreefd naar een gecoördineerde, geïntegreerde inzet van het beschikbare beleidsinstrumentarium in een drietal sporen: ruimtelijke ordening, milieu- en waterbeheer.

De vertaling van deze planningsopgave naar lokaal niveau vereist op verschillende onderdelen specifieke gemeentelijke beleidsuitspraken, een heldere belangenafweging en, voor zover relevant, een visie op de gewenste ontwikkelingsrichting. Daarnaast bestaat behoefte aan actuele toetsingscriteria om ontwikkelingen te kunnen beoordelen.

Naast deze planmotieven bestaat behoefte het vigerende plan in overeenstemming te brengen met het regionaal en provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het "Regionaal Structuurplan Haaglanden" (RSP) en het "Streekplan Zuid-Holland West". Een en ander voor zover de gemeente dit regionale en provinciale beleid onderschrijft danwel hieraan gehouden is.

Ten slotte biedt het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid om optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden die de vernieuwde Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bieden. Hierdoor ontstaat een eigentijdse regeling die voldoende mogelijkheden biedt voor het ten uitvoer brengen van het gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid en die ook de ondernemer voldoende mogelijkheden biedt om, het bedrijf te continueren.

2.5.2. Bestaand beleid

Algemeen

Rijksbeleid.

Het gehele Wassenaarse grondgebied maakt deel uit van een 'grootschalig regionaal groengebied'. Dit is feitelijk een andere term voor het beleid dat (behoudens de omgeving van het vliegveld Valkenburg) al eerder is vastgelegd voor de Rijksbufferzone Den Haag – Leiden - Zoetermeer. Deze bufferfunctie dient behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Binnen het regionaal groengebied ligt het accent op de (dag)recreatieve functie voor het stedelijk netwerk waar het gebied deel van uitmaakt. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Provinciaal beleid

In het "Streekplan Zuid - Holland West" (Provincie Zuid – Holland, 2003) is Duinrell, aangewezen als "Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen", met daarbinnen een "Verblijfsrecreatiegebied". Het gehele park grenst aan "Natuurgebied met internationale status", het duingebied.

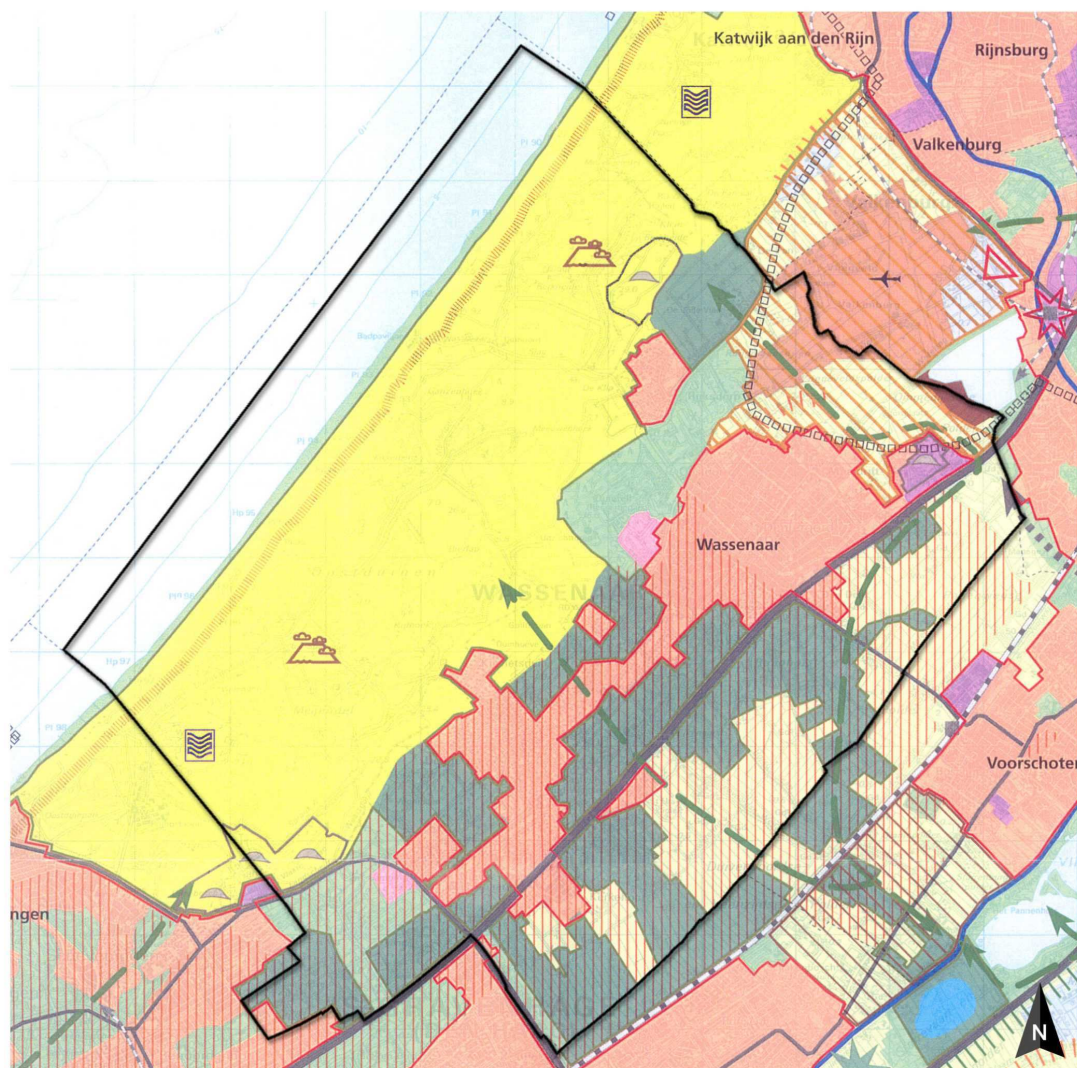
- Het beleid volgt voor Duinrell de bestaande situatie. De recreatie op Duinrell wordt positief bestemd. De verspreid voorkomende natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden moeten gerespecteerd worden. De verblijfsrecreatie is deels hoofdfunctie en deels ondersteunend aan de functie van het gebied.
- Er is voor gekozen om het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. Deze contouren geven de grens aan van het stedelijk

gebied, waarbuiten geen verstedelijking plaats mag hebben.

Buiten de rode contouren is woningbouw niet mogelijk (met uitzondering van de regels in het kader van de "ruimte voor ruimte" benadering). Dat geldt ook voor het buiten de rode contouren gelegen Duinrell.

Als kernpunten voor het provinciale beleid vloeit hier onder andere het volgende uit voort; het behoud en de versterking van natuurwaarden, door realisatie van de groene verbindingen en kwaliteitsverbetering van bestaande natuurwaarden en realisering van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Streekplan Zuid-Holland West



Landelijk en stedelijk gebied

- natuurgebied met (inter)nationale status
- natuurgebied
- groene contour
- groene verbinding
- agrarisch gebied plus
- openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen
- verblijfsrecreatiegebied
- stads- en dorpsgebied
- bedrijventerrein
- bebouwingscontour
- beschermd stads- of dorpsgezicht
- transformatiegebied
- studiezone

Verkeer en vervoer

- (inter)nationale of bovenregionale wegverbinding
- bestaand of nieuw
- Regionale wegverbinding
- bestaand of nieuw

Waterbeheersing

- water
- piekberging

Algemeen

- gemeentegrens

Overig

- vliegveld
- verkeer
- zandwinning
- kustfundament begrenzing landzijde
- milieubeschermingsgebied voor stilte
- milieubeschermingsgebied voor grondwater
- militair (oefen)terrein

Gemeentelijk beleid

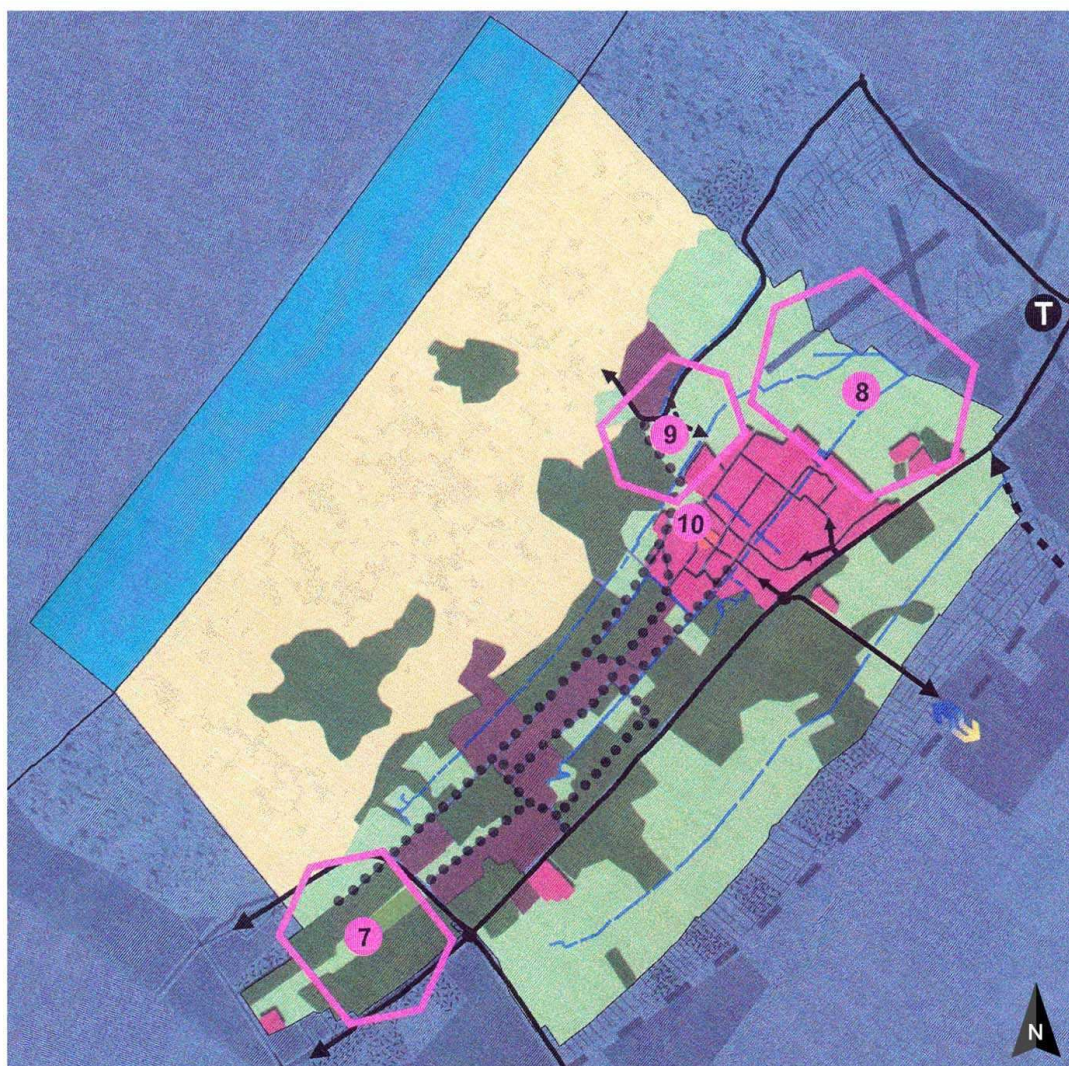
In de *“Structuurvisie Wassenaar 2001-2015”* heeft de gemeente haar beleid voor de toekomst vastgelegd. Op de ontwikkeling als geheel worden er geen grote veranderingen voorzien; Wassenaar wordt ook geen museum waar uitsluitend wordt geconserveerd. De stedenbouwkundige opgave is niet gericht op uitbreiding of structurele verbouwing maar veeleer op instandhouding, bescherming en incidenteel herstel van het beeld. Daar hoort versterking en waar nodig vernieuwing van de structuur bij. Het totaal van Wassenaar laat ook ruimte voor incidentele transformatie van de invulling.

De structuurvisie geeft drie zogenaamde ‘zones van consolidatie’ weer. Dit zijn de zones evenwijdig aan de kust. In de duinzone, de occupatiezone (landgoederenzone) en de veenweidenzone staan behoud en versterking centraal. De plandynamiek is laag, want er is slechts sprake van vervanging van de invulling; altijd met het oog op versterking van de hoofdstructuur en het ruimtelijke beeld.

Drie zones (haaks op de zones van consolidatie) worden benoemd als dynamische gebieden; de noordrand van Wassenaar, Duinrell-Dorp centrum-Den Deijl en de zuidrand (Duindigt e.o.). Hierin vindt meer plaats dan transformatie van de invulling. Oftewel een specifiek programma verdwijnt, oftewel de positie van programma binnen Wassenaar is aan heroriëntatie toe, oftewel de ruimtelijke structuur verandert ingrijpend. Ook bij deze veranderingen vormt de ondergrond het uitgangspunt. Bovenal blijft de structuur en de continuïteit van de consoliderende zones in deze gebieden leidend.

Duinrell op het kruisvlak van het consoliderende als het dynamische gebied leidt tot een ordenend principe waarbij een flexibele invulling is gewenst als reactie op de maatschappelijke ontwikkeling en tevens ten dienste van het versterken van de duurzame kwaliteiten van het strandwallenlandschap. Met als intern bedrijfsmotto “meer kwaliteit dan kwantiteit” kunnen toekomstige ontwikkelingen binnen de voorgestelde ordening worden uitgewerkt en uiteindelijk leiden tot een hechtere verankering van het park in de topografie van Wassenaar.

Structuurvisie Wassenaar



Structuurbeeld

- duinen
- weides en vlaktes
- landgoed/bos
- wijken en buurten
- dorp centrum
- villawijken

- wateringen
- lanen
- hoofdwegen
- OV-knopen

Dynamische zones

- 7 zuidrand
- 8 noordrand
- 9 westrand
- 10 centrum-noord

landschap en cultuurhistorie

Rijksbeleid

Het plangebied geldt (als onderdeel van de Rijksbufferzone) als “zoekgebied groot groengebied” (1000 tot 2000 ha.) in het “Structuurschema Groene Ruimte” (LNV en VROM, 1992/2002). Het gebied is binnen dit Structuurschema aangewezen als nationaal landschapspatroon. Ook binnen de specifieke cultuurhistorische beleidsnota’s als bijv. de “Nota Belvédère” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 1999) wordt het gehele plangebied aangewezen als Belvédèregebied.

Het beleid is enerzijds gericht op de instandhouding van de bestaande waarden, zoals de unieke opeenvolging van alle onderdelen van het strandwallenlandschap, waarbij het contrast tussen de beslotenheid van de strandwallen (met daarop landgoederen, buitenplaatsen, villaparken en bossen) en de openheid en ontwatering van de strandvlakten nog zeer herkenbaar zijn. Anderzijds is de nota Belvédère gericht op de versterking van de bepaalde identiteit van de gebieden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hieraan bijdragen als ze vanuit een bewustzijn van het verleden worden vormgegeven. Met behulp van ontwikkelingsplannen voor landgoederen, natuurontwikkeling, waterbeheer en een beleid dat gericht is op het behouden en herstellen van de cultuurhistorische waarden, geeft de nota de beleidsstrategie aan die de bijzondere positie van Wassenaar ook voor de toekomst moet veiligstellen.

De “Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 2000) pleit voor een meer offensief landschapsbeleid, met extra aandacht voor een meervoudig ruimtegebruik en een ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak. De kwaliteit van het landschappelijke ontwerp moet nadrukkelijker als uitgangspunt worden genomen voor beleid en besluitvorming. Extra middelen worden beschikbaar gesteld voor een ‘groen-blauwe dooradering’ van het cultuurlandschap (landschappelijke kwaliteitsimpuls). Daarnaast wordt ingezet op ‘werken aan hoogwaardig groen om de stad’. De discussie notitie “Veters Vast” (LNV, 2000), die als uitwerking van bovengenoemde nota geldt voor West-Nederland, pleit voor extra kwaliteitsimpulsen voor de duinzone en voor hoogwaardig groen om een stad als Leiden.

Provinciaal beleid

Parallel aan de opstelling van de Nota Belvédère door het Rijk heeft de provincie nieuw beleid ontwikkeld voor behoud en versterking van de cultuurhistorische identiteit van stad en landschap. Het plangebied geldt als onderdeel van een “topgebied cultureel erfgoed” binnen de Zuid-Hollandse cultuurhistorische hoofdstructuur.

Ook in het provinciale “Beleidsplan Natuur en Landschap” (1991) wordt aangegeven dat het provinciale beleid voor het plangebied gericht is op het behoud van de karakteristieke overgangen tussen kust, duinen, landgoederen, strandwallen en –vlaktenlandschap en het open veenweidegebied. Tevens op het behoud van de natuurwaarden en de landschapswaarden als zodanig.

Gemeentelijk beleid

In het “Landschapsbeleids/groenstructuurplan” (1994) van de gemeente Wassenaar wordt aan de bovengenoemde intenties concreet invulling gegeven.

natuur, ecologie, water en milieu

Rijksbeleid

Met de nota “Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw” (OC&W, LNV, VROM, V&W, 2000) wordt de aanpak van het natuurbeleid voor de komende tien jaar geschetst. Uitgangspunten zijn een verbreding van het natuurbeleid (meer aandacht voor gebruiks- en belevingswaarde)

en een vereenvoudiging van het beleidsstelsel. Een relevante beleidslijn is de versnelde realisatie van de ecologische hoofdstructuur, met extra aandacht voor natte natuur en robuuste verbindingen (o.a. natte as).

In het Natuurbeleidsplan van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij, staat de instandhouding en de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur centraal. Deze ecologische hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

Een goed functionerende ecologische structuur draagt zorg voor het duurzaam instandhouden en versterken van de verscheidenheid aan ecosystemen en landschappen.

- Een deel van het duingebied is aangewezen als "Habitatrichtlijngebied": terrein dat behoort tot leefmilieus van dier- of plantensoorten, waarvoor ons land internationale verantwoordelijkheid draagt. De duinen hebben daarmee een internationale status als Habitatgebied, waarbinnen de natuur- en landschapswaarden dienen te worden veiliggesteld. Dit krijgt o.a. vorm door rekening te houden met de Europese regelgeving (Habitat- en Vogelrichtlijn), het waar mogelijk herstellen van natuurwaarden door sanering van gebiedsvreemde activiteiten. Geen uitbreiding wordt toegestaan aan verblijfsrecreatie, maar recreatief medegebruik, geënt op de natuur- en landschapswaarden dient te worden behouden en voor zover inpasbaar te worden uitgebreid.

In een brief van de Directeur Natuur van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, d.d. 8 juni 2005, kenmerk DN.2005/1831, wordt aan Duinrell medegedeeld dat in het Reactiedocument, dat is uitgebracht naar aanleiding van de openbare voorbereidingsprocedure voor de aanmelding van de Habitatrichtlijngebieden, het volgende is gesteld met betrekking tot Duinrell: "De begrenzing is aangepast op grond van bestaande inzichten, maar in het kader van de voorbereiding van de aanwijzingsbesluiten zal de begrenzing nog nader moeten worden gezien in het licht van de betekenis van het betreffende terrein voor de instandhouding van het aangemelde gebied." Nader onderzoek heeft, aldus de Directeur Natuur, inmiddels uitgewezen dat de relevante habitattypen en soorten niet in Duinrell voorkomen. Dit wordt gevolgd door de constatering dat Duinrell ook anderszins niet van belang is voor de instandhouding van het betreffende habitatrichtlijngebied. Dit alles leidt tot de inzet om bij de komende aanwijzing van het gebied Meijendel & Berkheide, het terrein van het attractiepark Duinrell geheel buiten de begrenzing van het Habitatgebied te brengen. Het formele besluit daartoe zal echter pas in het ontwerp-aanwijzingsbesluit worden gepubliceerd. Dit ontwerp zal de openbare voorbereidingsprocedure doorlopen, waarna het definitieve besluit tot aanwijzing kan worden genomen (hierop staat vervolgens beroep open). Randvoorwaarde voor aanpassing van de grens is overeenstemming met de Europese Commissie omdat dit een aanwijzing betreft van de Atlantische lijst van Habitatrichtlijngebieden die in december 2004 door de Commissie is vastgesteld. De Directeur Natuur voornoemd besluit daarom met de constatering dat thans alleen nog maar kan worden gemeld dat wordt overwogen om Duinrell buiten de begrenzing van het habitatrichtlijngebied te brengen.

Totdat dat een feit zal zijn is de gemeente gehouden om de grenzen van het Habitatrichtlijngebied in acht te nemen, met de daarbij behorende regelgeving in de voorschriften. Deze vervalt automatisch, zodra formeel de begrenzing niet meer op Duinrell van toepassing zal zijn.

Het nationale milieubeleid streeft naar een duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Bij behoeften gaat het zowel om milieu als om economische en sociale behoeften. Sinds 1989 wordt dit streven geoperationaliseerd in thema-, doelgroep- en gebiedsgerichte benaderingen.

Voor het plangebied zijn vooral de volgende thema's relevant: vermesting, verzuring (ammoniak), verdroging, verspreiding (o.m. bestrijdingsmiddelen), verontreiniging van de bodem en verstoring (geluid). De functies van het plangebied stellen eisen aan de kwaliteit van het milieu. Dit bestemmingsplan schept mede voorwaarden voor een veilige, gezonde en mooie leefomgeving.

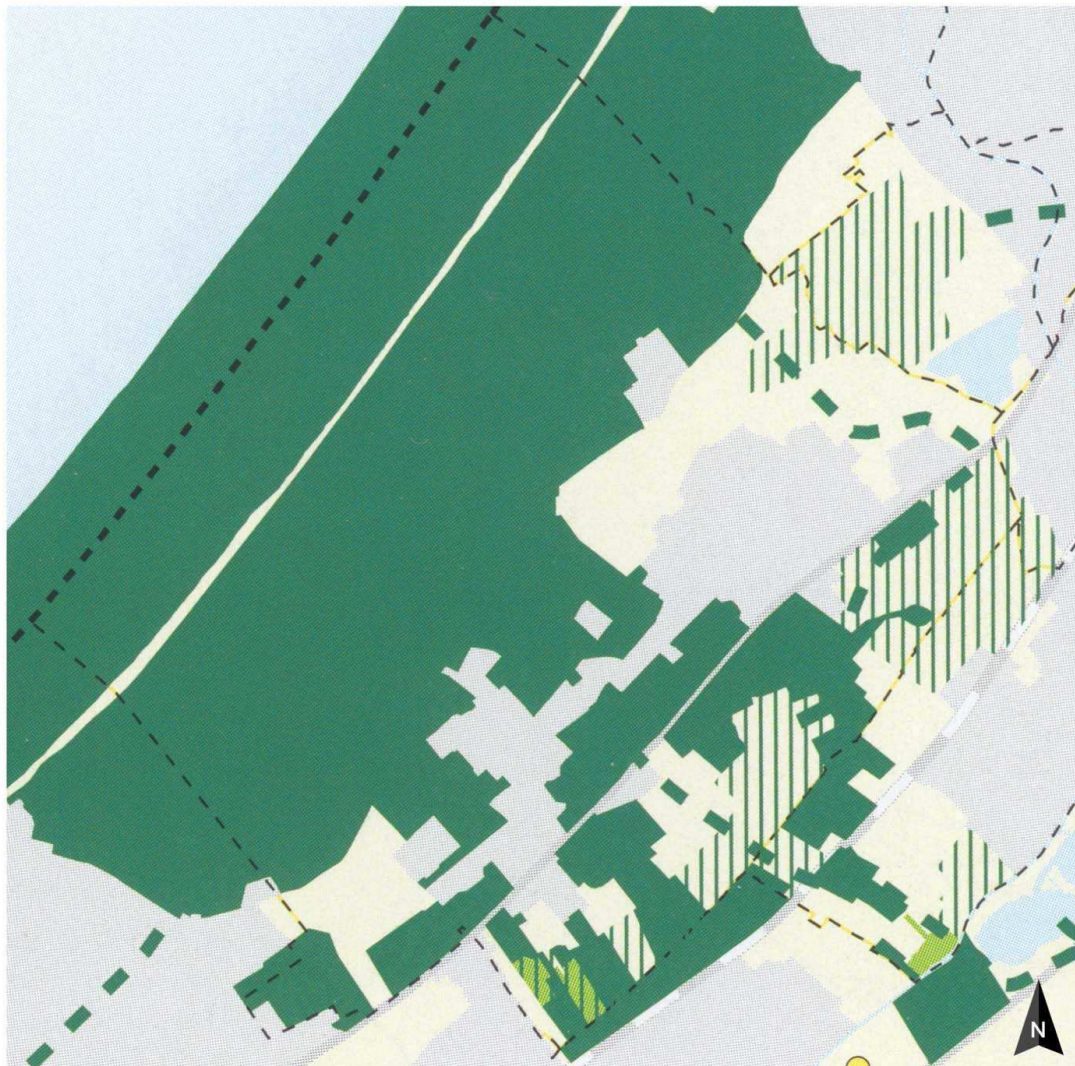
Het gebiedenbeleid is het derde integratiekader van het milieubeleid. Met een gebiedsgerichte benadering kan meer op maat worden ingespeeld op lokale en regionale verschillen in oorzaken en effecten van milieuproblemen. Het gebiedenbeleid richt zich op de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van functies of eigenschappen van bepaalde gebieden. In het beleid worden die functies gekoppeld aan de milieuproblematiek en de specifieke omstandigheden in het gebied. Ruimtelijk en milieubeleid vinden elkaar op deze wijze in een gemeenschappelijk doel: de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Provinciaal beleid

Overeenkomstig de nationale ecologische hoofdstructuur van het rijk heeft de provincie in het "Beleidsplan Natuur en Landschap" een provinciale ecologische hoofdstructuur (in combinatie met de Randstadgroenstructuur) opgesteld.

- Binnen de gemeente Wassenaar worden de kerngebieden gevormd door
- het duingebied,
 - de boscomplexen en
 - de weidegebieden van de Duivenvoordse-, Veenzijdse- en de Papenwegsepolder.

Provinciale ecologische hoofdstructuur



Waardevolle gebieden

- bestaand natuurgebied
- gepland natuurgebied
- waardevol weidevogelgebied
- groene verbinding
- zoekgebied natuur

Waardevolle gebieden

- streekplangrens
- gemeentegrens
- streekplangebied
- stedelijk gebied
- water

In het "Beleidskader Groen" duidt de provincie het duingebied aan als gebied met "ruimte voor natuur", waarin realisering van de provinciale ecologische hoofdstructuur centraal staat. Het overige deel van het plangebied is aangegeven als "Landgoederenzone". Prioriteit wordt hier gegeven aan het versterken van de verbindingzone tussen de duinen en het veenweidegebied.

Op 4 juli 2000 heeft Gedeputeerde Staten het rapport "Kleur bekennen: de natuurdoeltypekaart van Zuid-Holland" als ontwerp vastgesteld. De kaart ontleent zijn betekenis vooral aan de kwantificering en lokalisering van de gewenste kwaliteit van natuurgebieden en geeft inzicht in de natuurdoelstellingen van rijk, provincie en beheerders (streefjaar 2018) .

In haar beleidsplan "Milieu en Water 2000-2004" (ondertitel: "Geven om omgeving") heeft de provincie de algemene uitgangspunten duurzaamheid en omgevingskwaliteit uitgewerkt in een zestal maatschappelijke thema's. Voor het plangebied zijn voornamelijk de thema's *Water en milieu in landelijk gebied* en *Handhaving en omgevingskwaliteit* van belang.

Bij het eerstgenoemde thema concludeert de provincie dat de kwaliteit van water en milieu nog niet goed genoeg is. Door middel van een gebiedsgerichte aanpak streeft de provincie drie doelen na:

- kansen voor belangrijke natuurgebieden;
- duurzaam waterbeheer;
- duurzame land- en tuinbouw.

Het eerste doel heeft voornamelijk betrekking op gebieden in de duinen en de binnenduinstrand die van belang zijn voor de biodiversiteit en dus op het plangebied. Beleidsmaatregelen zijn hier o.m. het stimuleren van aansluiten van woningen op de riolering, het bestrijden van vermesting en verdroging en het stimuleren van extensieve landbouw in de omgeving van de natuurgebieden.

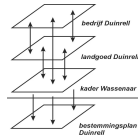
Met het thema '*Handhaving en omgevingskwaliteit*' streeft de provincie naar meer samenhang in de handhaving op het terrein van milieubeheer, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en landschapsbeheer. De effectiviteit van de handhaving en de consistentie van het overheidsoptreden kan door een goede uitwisseling van informatie en een betere beleidsmatige afstemming verbeterd worden.

Regionaal beleid

Het stadsgewest Haaglanden heeft tot doel de milieusamenwerking tussen gemeenten te versterken. Voor de periode 2004-2006 zijn een tiental speerpunten gekozen, waaronder vergunningverlening en handhaving (professionalisering), luchtkwaliteit, geluid, mobiliteit en duurzaam waterbeheer. Het stadsgewest heeft naar behoefte van de samenwerkende gemeenten een faciliterende, coördinerende, belangenbehartigende, initiërende of beleidsontwikkende rol.

Gemeentelijk beleid

Het "tweede gemeentelijke Milieubeleidsplan" (2002-2005) stelt zich tot doel een integraal leefomgevingsbeleid te formuleren, als tussenstap in het streven naar duurzame ontwikkeling. Het gemeentelijk beleid sluit daarmee aan op het landelijke en provinciale beleid. Voor het plangebied bevat het plan geen specifiek, aanvullend beleid.



In het bestemmingsplan vinden verschillende ruimtelijke aspecten hun neerslag: het bedrijf Duinrell, het landgoed Duinrell en het kader van Wassenaar.

3. De toekomst van Duinrell

[terug naar inhoudsopgave](#)

De opzet van een nieuw bestemmingsplan is gebaseerd op het **landgoed** Duinrell als landschappelijke drager enerzijds en het **bedrijf** Duinrell (een groot deel van de bestemming) anderzijds.

De ruimtelijke component van het plan gebruikt aspecten uit de ondergrond (bijvoorbeeld bomenlanen, waterpartijen en de hoogteverschillen). Het landgoed vormt een duurzaam en verantwoord motief om ontwikkelingen in het plangebied te plaatsen en in te passen in de ondergrond.

Anderzijds worden de bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden van het **bedrijf Duinrell** overgelaten aan het bedrijf c.q. de eigenaar. Het bestemmingsplan spreekt zich echter expliciet uit over de **impact** die het bedrijf heeft op de ondergrond (als boven genoemd) en de omgeving. Op grond hiervan wordt een maximum bepaald voor kwantiteit en afmetingen van attracties en verblijfsaccommodaties. De impact op de omgeving wordt bepaald middels zoneringen met restricties. Naast het bestemmingsplan is er de milieuvergunning.

Kader voor de uitwerking van deze twee pijlers is de ligging in het dorp Wassenaar. Vanuit dit kader komen ook restricties voort voor wat betreft de belasting en impact op omgeving: natuur (flora en fauna), woonmilieu (lawaai, verkeer en emissie, beeldkwaliteit), functioneel programma, etc. Sturingsinstrumenten en restricties hiervoor zijn, behalve in dit bestemmingsplan, ook te vinden in de milieuvergunning.

Overigens is het kader ook niet geheel statisch, hoewel wijzigingen van het kader veel trager zullen zijn.

Hiernaast is de opbouw van de verschillende lagen verbeeld.

3.1 Het kader

De plaats in Wassenaar bepaalt het kader op het gebied van fysieke inpassing, impact op omgeving (milieu, verkeer, natuur) en functionele inpassing (functioneel ten opzichte van overige functioneel programma in Wassenaar).

De ondergrond van Duinrell biedt inzicht in de positie en de ruimtelijke oorsprong van de landgoed. Letterlijk en figuurlijk liggen hier de roots van Duinrell. Het kaartbeeld toont helder wat de verbindingen met de omgeving zijn en welke daarvan van belang zijn. Deze planlaag legt de verbinding met het omliggende landschap en het dorp Wassenaar. Zo is de route naar de oude dorpskern via het Plein naar de Langstraat nog steeds een voor de hand liggende verbinding.

Het meest markant is de ligging van het landgoed; deels op het duin en deels tegen de duinvoet. Het attractie- en verblijfsrecreatiepark liggen tegen een deel van de duinvoet. De impact op het duin is echter middels restricties bepaald.

De aansluiting op het omliggende wegennet kent in de directe omgeving voorlopig geen wijzigingen. In de Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 wordt een mogelijkheid voor een noordelijke ontsluiting geopperd. Deze is in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Ten aanzien van het milieu wordt verwezen naar de omvangrijke milieuvergunning voor Duinrell en naar paragraaf 3.7.

Een bijzonderheid in het plangebied wordt gevormd door de waterwinning met zijn “drinkwaterputten”-reeks.

3.2 Hoe; De Landschappelijke Drager

Duinrell als landgoed past in de reeks landgoederen in de binnenduinrand en vormt zo een “lange lijn” die ordening en ruimtelijke oorsprong verklaart.

De dynamiek in het fenomeen attractiepark heeft de laatste jaren zulke vormen aangenomen, dat de “onderlegger” landgoed (naast de topografische ligging in het algemeen) een extra waarborg zal moeten zijn voor de instandhouding van de kwalitatieve kenmerken van Duinrell voor de langere termijn. Daarnaast ligt in het landgoed ook de sleutel verborgen tot het onderscheidend vermogen van Duinrell ten opzichte van andere attractieparken. Tenslotte biedt het landgoed ook de verbindende structuur met de omgeving; de binnenduinrand en de dorpskern.

De geschiedenis van Duinrell geeft aan dat ook een landgoed regelmatig wordt verbouwd. Stijlaanpassingen en productveranderingen (bosbouw) hebben naast economische motieven tot wijziging van beeld en omvang van Duinrell geleid. Sedert de openstelling in 1935 als wandelpark zijn recreatieve mogelijkheden de bron van inkomsten geworden. Anno 2002 is de inzet nog steeds gericht op de exploitatie en het uitbouwen van het bedrijf Duinrell. Het voorliggende bestemmingsplan regelt met name de relatie tussen het landgoed en het bedrijf. Daarom wordt het fenomeen landgoed fysiek-ruimtelijk ingezet als ordenend principe. De verhouding tussen gebouw object (het huis), formele tuinelementen (borders, vijvers, park), het productiegebied en het omliggende landschap is als motief een bewerking waard.

Nu ligt het niet zonder meer voor de hand om een “landhuis” terug te bouwen om de landgoed weer een “ziel of hart” te geven. De landschappelijke uitleg van Duinrell kan echter meer tot zijn recht komen bij het organiseren van het park en parkdelen rondom karakteristieke en opvallende gebouwde objecten: **oriëntatieobject**. Dit vormt één van de ontwerpuitgangspunten bij de toekomstige aanpassingen en wijzigingen in het attractiepark en het verblijfsgebied.

In het gebied is een aantal objecten als oriëntatieobject in te zetten. De Kikkertuin, de Uitzichttoren en het entreegebouw komen hiervoor in aanmerking. Er zijn ook nieuw te bouwen objecten denkbaar: Op de locatie van het voormalige kasteel bijvoorbeeld. Op deze wijze is, met inzet van (nog) bestaande parkelementen, een hechtere verankering in de topografie mogelijk. Het benaderen en ervaren van Duinrell kan zo “dramatischer” beleefd worden. Verbindingen in de vorm van zichtlijnen vanuit het omliggende landschap en dorp zijn (op)nieuw te maken. Daarnaast is ruimte noodzakelijk om de objecten te kunnen ervaren.

Tenslotte dragen de oriëntatieobjecten bij aan een meer hiërarchische en begrijpelijke opbouw. Met een nieuw object ter plaatse van het voormalig kasteel heeft elk gebied binnen het attractiepark Duinrell de mogelijkheid van een eigen oriëntatie object. Het verband onderling en met de omgeving kan echter beter. De herkenbaarheid van en de oriëntatie in het attractiepark zou kunnen verbeteren, dankzij het fenomeen landgoed.

3.3 Wat; Het Bedrijf Duinrell

Duinrell als bedrijf staat voor de invulling, die voortdurend verkleurt onder invloed van de recreatiemarkt en de algemene ontwikkelingen in de maatschappij.

De “Attractiepark en camping Duinrell BV” kent een veelheid aan vormen, aan voorzieningen, aan verblijfs- en overige functies. Zoals eerder vermeld is Duinrell niet meer sec een attractiepark, maar biedt het een breed programma. Waar in het vigerende bestemmingsplan nog (gedetailleerd) onderscheid werd gemaakt tussen verschillende

soorten van verblijfs- en dagrecreatie is dat nu een ondoenlijke zaak geworden, gezien de veelsoortigheid ervan. Daarbij is nu de insteek dat het attractiepark als veelkleurige invulling zich ook kan en mag veranderen en aanpassen aan de tijd, zolang de structurerende elementen binnen de locaties maar hun waarde behouden. Bovendien is de toepassing van het bestemmingsplan gebaat bij een zo eenvoudig mogelijke en heldere opzet en omschrijving van bestemmingen. Het vergroot de bruikbaarheid, de inzetbaarheid en het handhaafbaar zijn van het plan.

Overigens kent een attractiepark ook vrij bijzondere “bebouwingvormen”, bouwwerken als achtbanen, skihellingen, draaimolens etc. In deze gevallen wordt in eerste instantie de impact op de omgeving van belang geacht. Locatie, dichtheid en bouwhoogte zijn de beperkende factoren.

Bij de verblijfsrecreatie lijkt het wenselijk, gezien de “doorlooptijd” van de accommodaties te spreken van maximale aantallen, m², bebouwings-dichtheden, milieueisen en randvoorwaarden, voortkomend uit de structurerende elementen.

De “oriëntatie objecten” zoals bij het fenomeen landgoed beschreven kunnen functioneel uiteraard onderdeel zijn van het attractiepark. Op deze wijze kunnen deze karakteristieke objecten zowel het attractiepark als het verblijfsgebied “bedienen” en ontstaat binnen het landgoed als geheel als vanzelf een verwevenheid tussen beide sferen. De locaties van deze objecten kunnen in een nadere uitwerking worden bepaald.

Concreet programma

In de visie van Attractiepark en Camping Duinrell BV. zijn veranderingen en toevoegingen genoemd die betrekking hebben op zowel de verblijfs- als op de dagrecreatie. Het beeld in de visie loopt globaal van 2000 tot aan 2008.

Ontwikkeling van het attractiepark.

Het attractiepark kent een ruime variëteit aan attracties; de Splash, de Waterspin, de rodelbanen, het reuzenrad en het Tikibad. Het attractiepark ligt onder hoog geboomte en het terrein wordt goed onderhouden. Verder zijn er winkels, een grote speeltuin, een midgetgolfbaan, een spelautomatenhal en de nodige sanitaire voorzieningen. De loopafstanden in het attractiepark zijn kort, de attracties liggen vrij dicht bij elkaar, maar zijn door de beplanting en terreininrichting visueel goed van elkaar gescheiden. Water (vanuit de naam Duinrell) is het bindende thema: onder meer Tikibad, Splash, Waterspin, Aquashoot, botsbootjes en kraan bij ingang. Anderzijds is geen sprake van een thema; de architectonische vormgeving is niet homogeen en de hoeveelheid attracties moet - in de ogen van de directie - enige uitbreiding ondergaan om het aanbod breed te houden en concurrentie aan te kunnen gaan.

Het gaat om attracties die geen groot terreinbeslag vragen (behalve een eventueel theater en een zogenaamde “dark ride” (vgl. Droomvlucht in de Efteling, een groot gesloten gebouw)); dat zou ten koste gaan van de waardevolle beplanting, de kwaliteit en de identiteit van Duinrell. Het is bovendien niet mogelijk om in dat opzicht parken als Six Flags en de Efteling naar de kroon te steken.

Ontwikkeling van de verblijfsrecreatie

Het aanbod neemt in hoog tempo toe en de consument wordt kritischer ten aanzien van het gebodene. De toegenomen bestedingen komen tot uitdrukking in een vraag naar meer kwaliteit. In de praktijk wil de recreant meer ruimte in zijn vakantieverblijf naast meer luxe en comfort. De accommodatie moet ook buiten de traditionele seizoenen beschikbaar zijn. De toegenomen vrije tijd in het algemeen en de ruimere bestedingsmogelijkheden bij senioren die niet aan vakantietijden gebonden zijn betekenen een verschuiving in de markt. De verblijfsrecreatie is voor de rentabiliteit van Duinrell nog belangrijker dan het attractiepark. Daarom is het primair van belang de marktontwikkelingen te volgen, en zelfs voorop te lopen. Op het terrein van Duinrell bevinden zich zogenaamde duingalows, vakantieverblijven

met een beperkte vloeroppervlakte. Zij beschikken alle over een eigen tuin. Dit concept is op termijn aan vernieuwing toe.

Daarnaast was een terreingedeelte al vele tientallen jaren het domein van eigenaren van stacaravans op vaste standplaatsen. Het beeld was zeer verbrokkeld; tal van caravans waren ontsierend voor de omgeving en het gebruik stemde niet iedere gast tot tevredenheid. Daarom heeft de directie besloten de contracten te beëindigen. In 2001 zijn de laatste standplaatsen ontruimd. Het gebied wordt opnieuw ingezet voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie.

Tabel ontwikkeling typen verblijfseenheden naar aantal en capaciteit

Aantallen eenheden

Type verblijfsrecreatie	1990	2001	2005	2010
Camping en verhuurtenten	1.427	1.271	1.112	648
Vaste standplaatsen	850	161	7	20
Seizoenplaatsen	250	0	0	0
Mobiles	0	134	254	284
Duingalows	0	281	407	625
Duinhostel	0	1	1	1
Totaal	2.527	1.848	1.781	1.578

Moment capaciteit

Type verblijfsrecreatie				
Camping en verhuurtenten	5.708	5.084	4.448	2.592
Vaste standplaatsen	4.250	805	35	100
Seizoenplaatsen	1.125	0	0	0
Mobiles	0	603	1.143	1.278
Duingalows	0	1.265	1.832	3.125
Duinhostel	0	104	104	104
Totaal	11.083	7.861	7.562	7.199

Tabel typen verblijfseenheden in relatie tot ruimtegebruik

Verblijfsrecreatie ruimtegebruik	1990	2001	2005	2010
bruto areaal verblijfsrecre.(ha)	33,2	33,2	33,2	33,2
aantal verblijfseenheden	2.527	1.848	1.781	1.573
aantal eenheden per hectare	76	56	53,6	47,5

incl.bruto opp.per type verblijf (m2/eenheid)

camping en verhuurtenten	155	160	160
vaste standplaatsen	246	294	294
mobiles	218	231	231
duingalows	230	230	262

incl. bruto areaal per type verblijf (ha.)

camping en verhuurtenten	19,7	17,8	10,4
vaste standplaatsen	4,0	0,2	0,6
mobiles	2,9	5,9	5,7
duingalows	6,5	9,3	16,5
totaal	33,1	33,2	33,2

3.4 Natuur en landschap

Ten aanzien van natuur is het gebied in eerste instantie in vier grote, samenhangende delen op te splitsen. Ten eerste het duingebied aan de zeekant van de duinsloot, ten tweede het overgangsgebied langs de duinsloot, de parkzone en de gemeentelijke bosstrook (Bos van Pallandt). Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. Deze toets heeft aangetoond dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden kent die een directe aantasting betekenen voor de natuurwaarden. De natuurtoets is echter globaal van karakter. Voor de Speciale beschermingszone en voor een ontwikkelingsmogelijkheid in de directe omgeving zal nog een specifieke toets worden voorgeschreven om de concrete ontwikkeling te kunnen toetsen.

a. Het duingebied

Vóór de bebossing had het duinterrein een overwegend open karakter. Een beeld van de vroegere duinvegetatie kan worden gezien in het aangrenzende terrein van Meijndel, zij het dat de vegetatiestructuur hier nu vermoedelijk opener is als gevolg van de begrazing die hier plaatsvindt.

Eind 19e / begin 20e eeuw is nagenoeg het gehele duinterrein van Duinrell bebost met naaldbos (grove den, oostenrijkse den) voor mijnhout. Lokaal is ook zeeden om landschappelijke redenen aangeplant in kleine groepjes. De oudere bosgedeelten en bomen dateren uit deze periode.

Tot circa 1980 bestond het bos in het duin uit dichte monoculturen met een dik bruin naaldenpakket en weinig ondergroei.

Vanaf 1980 heeft een selectief dunningsbeheer plaatsgevonden in een aantal bosgedeelten ('schilderen met de bijl'). Hiermee is een proces van bosomvorming van monoculture van naaldhout naar gemengd loof/naaldbos in gang gezet. Op grote schaal komt spontane verjonging van loofboom- en naaldhoutsoorten voor. Het selectieve dunningsbeheer heeft ook geleid tot een grotere structuurvariatie in de struiklaag en een beter ontwikkelde kruidlaag.

De duinrandhelling is geomorfologisch nog nagenoeg onaangetast. Lokaal is de helling beplant met oude beuken en eiken, waarvan de laatste mede in hakhoutbeheer zijn geweest. Later is de helling verder dichtgeplant met grove den. In de eerste helft van de 20e eeuw zijn op een deel van de duinrandhelling skibanen aangelegd. In de tweede helft van de 20e eeuw zijn de rodelbaan en de 'batflyer' aangelegd.

Kansen en bedreigingen

De duinbossen kunnen zich verder ontwikkelen naar een meer natuurlijk duinbos met inheemse loofboomsoorten. Dit wordt ondersteund door de spontane verjonging van beuk, eik en berk als direct gevolg van het dunningsbeheer. De duinbossen hebben tevens specifiek grote potenties voor broedvogels bij een omvormingsbeheer naar een structuurrijker bos. Door dode bomen te laten staan of liggen kan de ecologische waarde en diversiteit van het bosgebied nog verder worden vergroot.

De hellingbossen hebben door een gradiënt in bodemkwaliteit en vochtgehalte bijzondere potenties voor de ontwikkeling tot een structuurrijk bos met soortenrijke kruidvegetaties. Deze bossen zijn nu ook al, in ecologisch opzicht, de best ontwikkelde bossen van het landgoed. Om dit te realiseren is een geleidelijke dunning van met name grove den gewenst. De lage intensiteit van het recreatief gebruik in het duingebied heeft geen wezenlijke invloed op de natuurwaarde. Op een aantal plekken leidt recreatief gebruik lokaal met name in de omgeving van de uitkijktoren tot de instandhouding van open zandplekken. Enerzijds leidt dit tot beperking van de vegetatie-ontwikkeling, anderzijds creëert dit nieuwe plekken voor de ontwikkeling van pioniervegetaties, die anders op den duur zouden verdwijnen.

Een bedreiging voor de duinbossen wordt gevormd door de impact van recreatieve functies. Om het beschermde gebied zo goed mogelijk te behoeden is een (wettelijk vereiste) toets opgenomen voor alle werkzaamheden die het normale beheer te boven gaan. Ook in de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied direct grenzend aan de duinen en de strook binnen de verblijfsrecreatie die voorheen als bufferzone was bestemd is een dergelijke toets opgenomen. In de toets dient te worden aangetoond dat er geen significante schade optreedt in het wettelijk beschermde gebied.

b. De zone tussen duinsloot en duinrand

De zone tussen de duinsloot en de duinrand is al vroeg beplant met loofhout, met name beuk en eik. Hier bevinden zich thans monumentale bomen van naar schatting 150 tot 200 jaar oud.

Kansen en bedreigingen

De ondergroei van het bos wordt beperkt door het zeer dichte kronendak met veel bladval en beschaduwing. Door het selectief creëren van open plekken kan het bos door verjonging een structuurrijker karakter krijgen. Ook de duurzaamheid van het bos wordt hiermee gewaarborgd.

Eventuele vernatting zou enerzijds bijzondere ecologische potenties bieden voor het creëren van een periodiek stromende duinrel, anderzijds brengt een te sterke verandering van het grondwaterpeil risico's met zich mee voor de eeuwenoude beuken en eiken.

In het overgrote deel van deze zone speelt de recreatie geen doorslaggevende rol in de samenstelling en aard van de vegetatie. Aangezien het park voor dagrecreatie is geopend tussen 10.00 en 17.00 is de verstoring voor fauna naar verwachting beperkt.

c. De parkzone

Het parkgedeelte is al sinds de aanleg in de 17e eeuw ingericht en beheerd als lusthof met een tuin en landschapspark. Een deel van de bossen werd ook benut voor extensieve houtproductie. Door de aanleg en gebruik van de attractievoorzieningen en campingterreinen is de intensiteit van gebruik, beheer en beïnvloeding van deze zone met name in de tweede helft van de vorige eeuw toegenomen.

Kansen en bedreigingen

Het parkgedeelte heeft beperkte ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft de natuurwaarden gezien de tuin- en parkachtige bestemming. Lokaal kunnen de natuurwaarden worden verhoogd door bij aanplant van bomen en hagen (bijvoorbeeld op de campinggedeelten) meer gebruik te maken van inheemse struik- en boomsoorten. De potenties hebben met name betrekking op meer extensieve delen van de parkzone. De oude bomen worden zoveel mogelijk gespaard, mede gezien het belang als nest en voedselplaats voor veel vogels, vleermuizen en eekhoorns.

Verjonging van deze bomen is wel noodzakelijk om de continuïteit van deze waarden te bestendigen.

Aantasting van dit bosachtige gebied vindt plaats door plaatsing en gebruik van verblijfseenheden, aanleg van paden en zeker ook door de ondergrondse infrastructuur. Zorgvuldig handelen in deze zone is vereist om het risico voor permanente schade zo goed mogelijk uit te sluiten. Het gebied wordt al intensief benut, waardoor verdere intensivering nauwelijks zal leiden tot lagere natuurwaarden.

d. gemeentelijke bosstrook langs de Katwijkseweg

Deze strook is voornamelijk beplant met loofhout. De strook direct langs de weg heeft een functie van afscherming van het bedrijf Duinrell van de weg. Het vormt in feite een achtergrond voor de laanbeplanting langs de weg, die op zichzelf zeer waardevol is. Een ander waardevol element is het zogenaamde Bosje van Pallandt, in de oksel van de Katwijkseweg en de Storm van 's-Gravesandeweg. Dit bosje is ook vooral met loofhout beplant. Door het weliswaar geringe hoogteverschil is dit een markant gebied dat de Berkheij (rond de dorpskerk) verbindt met het gebied Schulpwei (noordelijk van Duinrell) en zo een schakel is in de natuurlijke verbinding.

Kansen en bedreigingen

Zowel de laanbeplanting als het Bosje van Pallandt staan onder druk door de infrastructuur. Niet alleen verbreding van de weg, maar ook de verharding en de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) zijn van invloed op kwaliteit en overlevingskansen van de beplanting.

3.5 Archeologie

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland geeft aan dat het deel van het duingebied, waarbinnen Duinrell is gelegen, de kans op het aantreffen van archeologische waarden groot tot zeer groot is.

Daarom is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan door de Grontmij, in opdracht van Duinrell een inventariserend veldonderzoek (IVO) gedaan¹

Het verrichte archeologisch veldonderzoek heeft bestaan uit 44 boringen in een deel van het plangebied voor de mogelijke uitbreiding van het attractiepark en het gedeelte dat in de toekomst mogelijk voor verblijfsrecreatie in aanmerking komt.

Hierbij zijn bij vier boringen in de bovenste bodemlagen archeologische indicatoren aangetroffen.

Er zijn echter geen aanwijzingen waargenomen die zouden kunnen duiden op een cultuurlaag of op bewoningssporen.

De gronden op het landgoed lijken bovendien voor een groot deel vergraven, waarschijnlijk is dit al gebeurd bij de eerste aanleg van het landgoed en in latere tijden bij de aanleg van de renaissance/barok tuinen en bij het graven van waterpartijen en bij de laatste parkaanleg in de XIXe eeuw.

Ook het gebruik van bepaalde delen van het landgoed voor agrarische doeleinden, bollenteelt en als volkstuinten zal tot gevolg hebben gehad dat het oorspronkelijke bodemprofiel grotendeels verstoord is geworden.

Wegens het ontbreken van duidelijke archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat in het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen archeologische sporen meer aanwezig zullen zijn en dat de indicatieve hoge tot zeer hoge verwachtingswaarde met betrekking tot de archeologie voor dit deel niet (meer) van toepassing is

3.6 Waterparagraaf

Door de ligging tegen het duingebied aan, heeft het plangebied een oostwaartse afwatering. De Duinsloot, aan de voet van de duinhelling en de Kaswetering vormen de belangrijkste watergangen in de afwatering van het gebied. De slingerende watergang centraal door het plangebied dateert van recentere datum (tuinaanleg door Zochers). Gedrieën zijn deze

¹ Archeologisch onderzoek Ruimtelijke ontwikkeling Duinrell (gem. Wassenaar), Inventariserend veldonderzoek, Grontmij Nederland bv, Houten, 13 september 2004, gehouden in opdracht van Duinrell Wassenaar.

watergangen van cultuurhistorische betekenis en hebben daarom in de plankaart een eigen plaats gekregen.

Langs de Katwijkseweg is een bermsloot, die ook een rol speelt in de afwatering, zij het een veel geringere. Daarom wordt deze watergang als ondergeschikt aan het gehele profiel beschouwd.

Aan het gebied drinkwater onttrokken door de DZH. Er bevinden zich om die reden een reeks waterputten op het landgoed. deze zijn op de plankaart aangegeven. De duinsloot is aangelegd in de 17e eeuw om het overvloedige kwelwater uit de duinen af te voeren. Sinds 1976 wordt er drinkwater gewonnen in de overgangszone. In hoeverre dit heeft geleid tot verlaging van de grondwaterstanden is onbekend. DZH geeft aan dat de beïnvloeding van het freatisch pakket gering is, gezien het feit dat het grondwater op 35 tot 50 meter diepte in het tweede watervoerende pakket onder een scheidende kleilaag wordt gewonnen.

De duinsloot aan de binnenduinrand wordt sinds 1976 in het meest zuidelijke deel permanent van oppervlaktewater voorzien via een pompinstallatie op de Hertenkamp. DZH waarborgt de kwaliteit van het ingepompte water. De duinsloot vult via twee overlopen de lager gelegen vijvercomplexen, die op hun beurt weer overlopen in de Kaswetering. De duinsloot is hiermee veranderd van een periodiek watervoerende duinrel die af en toe droogvalt in een permanent watervoerend systeem.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 1 november 2003 verplicht om een watertoets uit te voeren bij nieuwe bestemmingsplannen of bestemmingsplanwijzigingen. De watertoets is een proces waarin de initiatiefnemer(s) en waterbeheerder(s) concrete afspraken maken over watergerelateerde aspecten van het plangebied. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De doelstellingen hebben betrekking op de aspecten waterhuishouding, waterberging, waterkwaliteit, veiligheid, grondwater, riolering en aquatische ecologie.

Plangebied Duinrell

Het plangebied Duinrell is gelegen ten westen van de oude kern van Wassenaar. In het plangebied Duinrell zijn in hoofdzaak vijf bestemmingen te onderscheiden:

- een duin- en bosgebied aan de westzijde;
- een overgangszone naar het attractiepark en de verblijfsrecreatie;
- een centraal gebied met het bekende attractiepark Duinrell;
- een verblijfsrecreatiegebied met verschillende typen accommodaties;
- een overgangs- en verkeerszone naar de dorpskern.
-

Het plangebied Duinrell ligt in zijn geheel binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland).

In het kader van de watertoets Duinrell is op 20 december 2004 overleg gevoerd tussen Duinrell Wassenaar en Rijnland.

Het wateradvies van Rijnland is verwerkt in een rapport van de Grontmij "Watertoets Duinrell Wassenaar"².

In dit rapport zijn de opmerkingen verwerkt die Rijnland maakte in haar brief van 27 januari 2005, kenmerk 05.02869, naar aanleiding van beoordeling van het concept-rapport.

De samenvatting van het rapport luidt in hoofdzaak als volgt:

Proces

² "Watertoets Duinrell Wassenaar", Grontmij Nederland bv, Waddinxveen, 28 januari 2005, opgesteld in opdracht van Duinrell Wassenaar.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de initiatiefnemer, Duinrell Wassenaar, en de waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De resultaten van de watertoets zijn vervolgens voorgelegd aan de gemeente Wassenaar.

Waterbeleid

Belangrijke richtlijnen uit het nationale en provinciale beleid en het beleid van Rijnland zijn:

- de kwantiteitstrits vasthouden – bergen – afvoeren;
- niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch);
- meer ruimte voor water naast techniek
- de kwantiteitstrits schoonhouden – scheiden – zuiveren.

Het watersysteem van Duinrell dient een bui, die eens per 100 jaar voorkomt, plus 10% in verband met klimaatsverandering, te kunnen verwerken, zonder inundatie van het maaiveld.

Bij toename van verhard oppervlak in de toekomstige situatie (daken, wegen, parkeerterreinen, gedraineerde oppervlakken), verlangt Rijnland uitbreiding van het oppervlak open water, gelijk aan of meer dan 15% van het toegenomen oppervlak (15%-regel).

Voor het afkoppelen van verharde oppervlakken volgt Rijnland de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken van de Werkgroep Riolerings West-Nederland.

Waterhuishouding

Het plangebied van Duinrell is een opmalingsgebied, waarin trapsgewijs vier verschillende peilen voorkomen, namelijk (van hoog naar laag) in

- de duinsloot,
- de verbindende sloten tussen duinsloot en de vijverpartij,
- de vijverpartij
- en de Kaswatering.
- Het water wordt opgemalen vanuit De Hertenkamp.

De watergangen in de Hertenkamp en de Kaswatering maken onderdeel uit van het boezemsysteem, van Rijnland.

De opmaling is primair noodzakelijk om de duinsloot permanent op diepte te houden. Tevens draagt de opmaling bij aan de doorstroming en verversing van de verbindende sloten en de vijverpartij. In tijden van hevige neerslag wordt de opmaling stopgezet.

Het watersysteem van Duinrell functioneert naar behoren en er hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan tijdens extreme neerslagsituaties.

Waterberging

Uit berekeningen is gebleken dat het wateroppervlak van Duinrell voldoende groot is om een regenbui die statistisch eenmaal in de 100 jaar voorkomt, vermeerderd met 10% in verband met de toename van neerslag, nu en in de toekomstige situatie kan verwerken. Er behoeft dus geen extra oppervlak open water te worden aangelegd.

Bodem en grondwater

Het plangebied bevindt zich in een goed doorlatend duinzandpakket. De afstand van maaiveld tot grondwaterspiegel varieert van 0,70 tot 1,70 meter, met een gemiddelde van circa 1,30 meter.

In Duinrell doen zich geen problemen met grondwateroverlast voor. In de aangrenzende wijk Dorp Wassenaar worden maatregelen tegen grondwateroverlast getroffen.

Deze maatregelen hebben geen consequenties voor de (grond)waterhuishouding in Duinrell.

Riolering en afkoppeling

Duinrell beschikt over een gemengd rioolstelsel. Nabij de terreingrens van her Romantisch Kamp is het rioolstelsel van Duinrell aangesloten op het gemeentelijke stelsel.

Al enige tijd is op Duinrell een ontwikkeling gaande waarbij (nieuwe) verblijfseenheden, bedrijfsgebouwen, wegen en parkeerterreinen worden afgekoppeld van de riolering. Het regenwater infiltreert rechtstreeks of via een regenpijp en een grindput in de bodem. Deze ontwikkeling wordt de komende jaren voortgezet.

Hoewel volgens de plannen sprake is van een toename aan verhard oppervlak in de komende jaren, gaat deze toename gepaard met een verhoudingsgewijs grotere toename van infiltratie van neerslagwater.

De 15% regel van Rijnland is van toepassing, maar in plaats van extra oppervlak open water wordt in Duinrell gekozen voor infiltratie van regenwater

Door de ontwikkelingen op Duinrell wordt beter gebruik gemaakt van de afvoervertragende en filtrerende werking van de zandige bodem. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de hoogste prioriteit “vasthouden” in de drietrapsstrategie “vasthouden – bergen – afvoeren” van neerslag.

Tevens neemt het aandeel regenwater in het gemengde rioolstelsel af, waardoor ook de piekafvoeren zullen afnemen.

Waterkwaliteit

Uit metingen van Rijnland in de boezemwatergang aan de Jagerslaan blijkt dat de waterkwaliteit in deze watergang en daarmee ook de watergangen in Duinrell, redelijk is.

Inrichting watergangen

De inrichting van de watergangen in Duinrell wordt niet gewijzigd.

3.7 Milieu

Algemeen

Van de bestemmingen in het plangebied vormt de bestemming ‘dagrecreatie’ in potentie de grootste bron van milieuhinder. Het merendeel van de dagrecreatieve bestemmingen bestaat uit attracties die op ruime afstand van gevoelige bestemmingen buiten het plangebied zijn gelegen. De door attracties en bezoekers veroorzaakte geluidbelasting is tot nu toe de bepalende factor geweest bij de milieubeoordeling van uitbreidingsmogelijkheden.

In de afgelopen jaren is de verblijfsrecreatie de belangrijkste economische peiler geworden van Duinrell. Het aantal dagrecreanten dat het attractiepark bezoekt is afgenomen. De toekomstvisie van Duinrell gaat enerzijds uit van een kwaliteitsimpuls voor de verblijfsrecreatie, zodat verblijfsaccommodaties ook buiten de traditionele seizoenen, wanneer het attractiepark goeddeels gesloten is, beschikbaar zijn. Anderzijds wordt ernaar gestreefd het aanbod van attracties voldoende breed te houden om de concurrentie aan te kunnen blijven gaan (consolidatie). De kwaliteitsimpuls voor verblijfsrecreatie leidt tot een verlaging van de milieudruk, enerzijds vanwege de afname van het aantal verblijfseenheden, anderzijds vanwege een ruimere spreiding van deze vorm van recreatie over het jaar. Gekozen is voor een flexibeler bestemmingsregeling. Ten aanzien van de door (nieuwe) attracties veroorzaakte geluidbelasting vormt de Wet milieubeheer het primaire afwegingskader. Plannen voor de realisatie van nieuwe attracties die bijdragen aan de geluidbelasting zullen daartoe worden getoetst aan de geluidsgrenswaarden van de geldende milieuvergunning. Het menselijk stemgeluid wordt daarbij ook betrokken. Dat kan in de praktijk betekenen dat aan de locatie, de aard en afmetingen van attracties beperkingen worden opgelegd.

Door Grontmij is een aanmeldingsnotitie opgesteld om te kunnen vaststellen of dit bestemmingsplan nieuwe activiteiten toestaat waarvan de milieueffecten door middel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) moeten worden onderzocht.

Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft de gemeenteraad op 21 november 2005 besloten dat geen m.e.r. noodzakelijk is. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt namelijk dat geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die daartoe aanleiding geven.

Gelet op de kenmerken van de activiteiten, de plaats waar deze worden verricht de samenhang met andere activiteiten ter plaatse en de kenmerken van de gevolgen voor het milieu, is geconstateerd dat geen nadelige gevolgen voor het milieu zullen optreden.

Geluid

Op de terreinen met bestemming 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie' worden gezamenlijk maximaal 5 nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan bevat de herziening aan de noordzijde van het plangebied voorts nieuwe mogelijkheden voor permanente verblijfsrecreatie. Vanwege de functionele relatie van de bedrijfswoningen en verblijfseenheden met het attractiepark annex camping wordt een onderlinge ruimtelijke zonering binnen het plangebied niet nodig geacht. Recreanten kiezen mede vanwege de unieke combinatie van recreatiemogelijkheden voor een verblijf op het landgoed. De situering en constructie van de bedrijfswoningen kunnen zodanig worden bepaald dat wordt voldaan aan akoestische eisen van de bouwregelgeving.

De bedrijfswoningen en permanente verblijfseenheden zijn getoetst op de invloed van verkeerslawaaï, afkomstig van bronnen buiten het landgoed. Geconcludeerd is dat de locaties waar zij gerealiseerd (kunnen) worden op voldoende afstand zijn gesitueerd van de bronnen van verkeerslawaaï, zodat aan de wettelijke geluidgrenswaarde wordt voldaan.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt mede beïnvloed door de verkeersintensiteit op de Storm van 's Gravesandeweg en de Katwijkseweg, die zich gedeeltelijk in het plangebied bevinden. Hoewel de genoemde wegen zich op ruime afstand bevinden van de locaties waar dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn ter indicatie van de luchtkwaliteit enkele berekeningen uitgevoerd met het rekenmodel CAR II versie 4.0.

De resultaten zijn opgenomen in bijlage 3.

Op basis van deze resultaten moet de conclusie luiden dat de luchtkwaliteit in het plangebied de door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen verdraagt, zelfs wanneer de verkeersintensiteit als gevolg daarvan sterk zou toenemen, wat overigens niet in de rede ligt..

Van andere naburige bronnen dan verkeer ondervindt de luchtkwaliteit geen nadelige invloed

4. De plankaart

[terug naar inhoudsopgave](#)

De landschappelijke drager wordt gebruikt als ordenend principe.

Nog aanwezige lanen uit vroeger tijden, nieuwe zichtlijnen, maar ook nieuwe objecten zoals de Kikkertuin kunnen worden gebruikt als ordenend element.

De ruimte die “overblijft” tussen deze elementen en lijnen bevatten de “bulk” aan functies (verblijfsrecreatie, attractiepark, waterpartijen, etc.). Voor deze bulk geldt dan dat de feitelijke verschijning minder ter zake doet dan de verhouding tussen bebouwd en open gebied (fysieke dichtheid), tussen programma en terreinoppervlak (programmatische dichtheid). Deze twee laatste grootheden zijn gerelateerd aan de bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Duinrell.

Het beeld dat ontstaat is een stelsel van lijnen (lanen, zichtlijnen over water, etc.) punten (oriëntatieobjecten, zoals Kikkertuin, Tikibad, uitzichttoren, etc.) en vlakken waarbinnen (delen van) het attractiepark, het verblijfsrecreatiegebied en het duinbosgebied.

Om het fenomeen landgoed bruikbaar te maken als ordenend principe is het ontleed in karakteristieke onderdelen:

1. De voornaamste **structurende elementen**; lanenstructuur en waterpartijen die relict zijn van het oude landgoedpark, ze symboliseren het fenomeen landgoed.
2. De **oriëntatieobjecten en (zicht)lijnen**; de punten worden gevormd door enerzijds bestaande objecten (Kikkertuin, Tikibad, entreegebouw) en anderzijds door mogelijke locaties voor een nieuw object. De verbindinglijnen, “zichtlijnen” zijn van belang voor het begrip van de ruimtelijke organisatie van het landgoed.
3. De **ruimtelijke eenheden**; vlakken;
De vlakken omvatten de in karakter te onderscheidende delen in het gebied.
 - a. Duinbos en wandelbos
 - b. noordelijke verblijfsrecreatie; “het romantische park”.
 - c. zuidelijke verblijfsrecreatie; “omsloten tuinen”.
 - d. de eilanden
 - e. het attractiepark
 - f. de functionele zones

Onder 4.3. wordt per gebied een beschrijving gegeven.

4. De zonering

Voor deze zones gelden speciale restricties, welke zich uiten in gebruik, dichtheid en geluid. Ook deze worden per deelzone toegelicht.

Vervolgens zijn er externe factoren zoals verkeer en overige geldende regelingen. Ten aanzien van milieu wordt tevens verwezen naar de uitgebreide milieuvergunning die aan het bedrijf Duinrell is verleend.

4.1 Structurerende elementen

In de huidige topografie zijn nog steeds elementen te vinden uit het vroegere landgoedpark. Het zijn relictten uit het naar Engelse stijl aangelegde park van Zocher en de nog vroegere afgravingen. Deze elementen worden gebruikt als structurerende elementen. Ze zijn vast en relatief onveranderbaar. De gebruikte elementen zijn de bomenlanen en met name de waterstructuur, zoals aangegeven in de onderstaande kaart.



4.2 Oriëntatie objecten en zichtlijnen

Op het landgoed zijn objecten te vinden die deels voortkomen uit het vroegere landgoedpark en deels een belangrijke functie herbergen in het attractie/verblijfsrecreatiegebied. Ze zijn verbonden /te verbinden middels zichtlijnen. Deze objecten helpen bij de oriëntatie in het gebied en refereren aan het fenomeen landgoed.

Bij de oriëntatie objecten is de locatie van het voormalige landhuis vermeld omdat deze locatie nog steeds een opmerkelijke positie heeft vanwege het samenkomen van zichtlijnen. Hier ligt het voor de hand de locatie te gebruiken voor een bijzonder programma, d.w.z. ander programma dan de standaard verblijfsrecreatie.

De zichtlijnen verbinden de oriëntatie objecten met elkaar. Daarnaast is ruimte rond de oriëntatie objecten noodzakelijk om ze werkelijk waarneembaar te houden/maken. Zo heeft de bebouwingsmogelijkheid op de locatie van het voormalig kasteel de voorwaarde dat de kampeereilanden er omheen vrij blijven van permanente bebouwing.

4.3 Ruimtelijk eenheden

Deze indeling is ontstaan uit enerzijds de (hoofd-)activiteit in het betreffende gebiedsdeel en anderzijds een zo logisch mogelijke (fysieke) begrenzing van het gebiedsdeel. Ze worden hierna één voor één besproken op hun eigenschap en betekenis en de wijze waarop ze ingezet worden voor het bestemmen van het gebied.

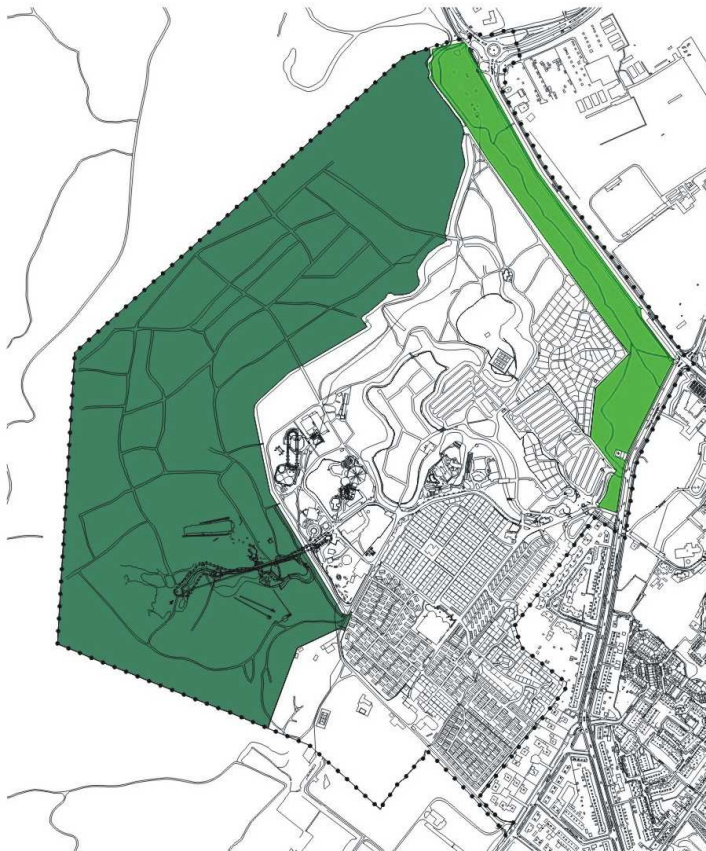


Duinbos en wandelbos

Het duinbos binnen Duinrell is onderdeel van het grotere duingebied. Het is alleen toegankelijk voor bezoekers van Duinrell. Het karakter van het gebied is beschreven in Natuur en landschap. De functie zal niet veranderen.

Het zuidelijke deel wordt intensiever gebruikt. De recreatieve functies hier zijn gerelateerd aan het attractiepark voornamelijk vanwege het natuurlijke hoogteverschil, dat in dit gebied markant aanwezig is. Voorts is er een zogenaamde natuurcamping. Deze functies zullen echter niet uitbreiden. Met name de impact op het “stillere” duingebied van het gebruik van deze functies is hiervoor de reden. In 4.4. Zonering wordt aangegeven hoe met deze functies verder om te gaan.

Voorts worden de twee aanwezige horecabestemmingen aan de Storm van 's-Gravesandeweg en de Katwijkseweg geconsolideerd.



Noordelijke verblijfsrecreatie: **het Romantische park**

De karakteristiek van dit gebied laat zich omschrijven als een voornamelijk vlak groen terrein met hoog opgroeiende bomen. De voornaamste functie is verblijfsrecreatie, waarvan het grootste deel permanent (duingalows, mobiles, etc.). Het noordelijke deel tegen de duinsloot is seizoensverblijfsrecreatie (tenten en toercaravans). De opzet wordt gekenmerkt door groene laantjes met daaraan de verblijven. De laantjes hebben een besloten karakter. De hoofdindeling wordt ondersteund door zichtlijnen op de oriëntatieobjecten. Deze geven juist openheid en zicht.

In het gebiedsdeel is de locatie van het voormalige kasteel. Hier wordt de mogelijkheid geboden om een gebouwd volume te plaatsen dat qua functie en architectonische opzet de functie van middelpunt van het landgoed weer op zich kan nemen. Tevens zijn er enkele historisch interessante opstallen waaronder de orangerie. Ook deze kleinere objecten ondersteunen de romantische opzet van dit gebiedsdeel.

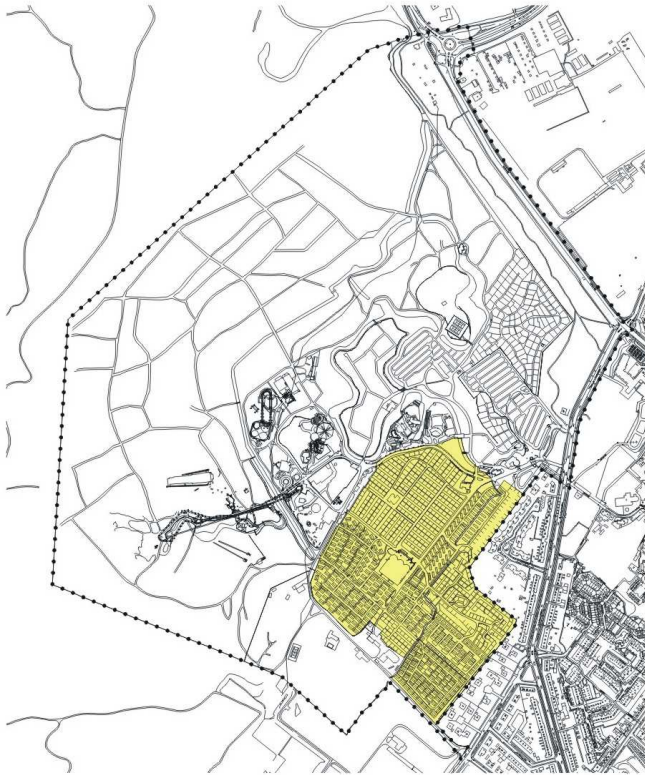


Zuidelijke verblijfsrecreatie: **Omsloten tuinen**

Dit gebied wordt gekarakteriseerd door een vlak terrein met straatjes waaraan verblijfseenheden. Het is kleinschalig van opzet en besloten in karakter. De doorzichten lopen parallel aan de "hoofdstraten".

De functies zijn permanente verblijfsrecreatie ("duingalows en mobiles") en seizoensverblijfsrecreatie ((huur-) tenten en caravans). Daarnaast bevindt zich in dit gebied de zogenaamde Kikkertuin die een functie voor het gehele attractiepark vormt. Hier zijn winkelfunctie, horeca en zalenfaciliteiten gecombineerd.

De Kikkertuin is als oriëntatieobject aangemerkt. Het heeft een zichtrelatie met de hoofdingang en het Tikibad.



De Eilanden

De eilanden worden omgeven door water dat historisch een verschillende oorsprong heeft. Het noordelijke eiland wordt begrensd door enerzijds de duinsloot en anderzijds de waterloop die in het plan Zocher zijn oorsprong vindt. Het karakter van dit eiland is zoals die van het Romantische park. De enige functie is verblijfsrecreatie.

Het middelste eiland is pas een eiland sinds er een kortsluiting gemaakt is in de lus van Zocher's waterloop. Ook hier is de voornaamste functie verblijfsrecreatie. De karakteristiek is momenteel niet erg uitgesproken. De bijzondere ligging centraal in het park kan meer benadrukt worden door de wijze van aanplant en situering van de verblijfseenheden. Het heeft een zichtrelatie met bijna alle bijzondere elementen in het gebied.

Het meest zuidelijke eiland is niet echt een eiland in de letterlijke zin van het woord. De attractiefunctie ligt echter wat los van het grotere attractiepark en water speelt bij de hier aanwezige attracties een belangrijke rol. De karakteristiek wordt bepaald door de attracties. Er is een zichtrelatie met met name de locatie van het voormalig kasteel.



Het Attractiepark

Het attractiepark ligt centraal in het landgoed. De karakteristiek wordt bepaald door de attracties en de hoge bomen waartussen deze geplaatst zijn. Verder is het Tikibad een bijzondere functie die deels buiten het attractiepark om te bezoeken is. De toren en de kap zijn markant. Om de oriëntatie te ondersteunen is gebruik te maken van de (deel historische) bomenlanen die in dit deel voorkomen. Zo is er een zichtrelatie met de locatie van het voormalig kasteel en de Kikkertuin. De begrenzing van het attractiepark gebied is gemarkeerd door de waterpartij uit het Zocherplan en de duinsloot met erlangs gelegen duinhelling. Het noordwestelijke deel is een gebiedsdeel dat impact ondervindt van het attractiepark. In het noordwestelijke deel van het gebied zijn geen attracties aanwezig, maar staat wel onder de invloed van het attractiepark. Hier zijn mogelijkheden die in 4.4 Zonering worden beschreven.



De Functionele zones

Het plangebied kent enkele zones binnen het Attractiepark Duinrell die functioneel van karakter zijn:

Het entreegebied waar entreegebouwen en bij horende functies gevestigd zijn. markant hier is met name de bomenlaan die een zichtbare relatie legt tussen de N.H.kerk in het dorpshart. Het zuidelijk gebiedsdeel waar enkele woningen met bijhorende gebouwen en erf gesitueerd zijn. Tevens is hier opslag aan de uiterste zuidrand en facilitaire gebouwen deels omsloten door de "omsloten tuin" die voor het attractiepark als geheel dienst doen. Met name het opslagterrein is beperkt in omvang door de directe ligging aan het buitengebied.

Voorts is er op gemeentelijk grondgebied een verkeersbestemming. Het gaat hier om een deel van de Storm van 's-Gravesandeweg



4.4 Zonering

In enkele van de hiervoor beschreven gebiedsdelen is een bufferzone ingesteld om de impact van de bestemmingen op het duingebied te beperken.

Voor de zonering in het zuidelijke deel van het dagrecreatiegebied geldt het volgende:

In principe is hier geen bebouwing toegestaan ten behoeve van de dagrecreatieve functies conform het vigerende bestemmingsplan. Echter wordt de mogelijkheid gegeven om op basis van een uitwerkingsplan, gebaseerd op de ambities in het landgoedontwikkelingsplan ("Ruimte voor kwaliteit"), te komen tot een wijziging van de beperking. De voorwaarde die hiervoor gesteld wordt is dat er een uitruil van de dagrecreatieve bestemming plaatsvindt van het gebied

tussen de uitkijktoren en de duinsloot naar de zone tussen het huidige dagrecreatiegebied en de duinsloot.

Voor de zonering van het zuidelijke deel van het verblijfsrecreatiegebied, het Romantische Park, geldt ook dat het beperkte gebruik, zoals dat in het vigerende plan van kracht is, te wijzigen is in een intensiever gebruik. De voorwaarde is dat de dichtheid in het totale verblijfsrecreatiegebied het Romantische Park daarmee afneemt tot onder de huidige dichtheid in het huidige verblijfsrecreatiegebied.

De overgangszone in de omsloten tuin tegen de bestaande woningbouw langs de Storm van 's-Gravesandeweg, Van Wijnbergenlaan en Jagerslaan blijft gehandhaafd, dat wil zeggen dat slechts verblijfseenheden zijn toegestaan en er een groene afschermingstrook is opgenomen tussen recreatiegebied en woningpercelen. De zone bedraagt 50 meter uit de eigendomsgrens.

Daarnaast is langs de zuidelijke toegangsweg tot de woningen op Duinrell een groenstrook opgenomen, welke een afscherming vormt naar het Natuurontwikkelingsgebied ten zuiden van Duinrell.



5. Welstand en beeldkwaliteit

[terug naar inhoudsopgave](#)

In Wassenaar is ten behoeve van het welstandsbeleid een Handboek Welstand en beeldkwaliteit opgesteld.

Hieronder wordt ingegaan op de toetsingscriteria die in het handboek zijn opgenomen.

1. Algemeen

-De aanwezige landschapsstructuur (duin, park, weide met elk zijn specifieke eigenschappen) is kader voor welstandstoetsing.

-Uitgangspunt is behoud van de karakteristieken van de hoofdropzet van het landgoed en de hoofdbebouwing (omvang, massa, materialisatie en detaillering); afhankelijk hiervan is eventueel nieuw-, aan- of verbouw mogelijk.

-De attracties van het park zijn moeilijk te onderwerpen aan reguliere regels zoals voor (woon)bebouwing. Van belang is dat de attracties spektakel uitstralen zonder dominant te worden binnen het landgoed.

2. Positie en context

-Vrijstaande bebouwing op het landgoed, zodanig dat aan alle zijden van de hoofdbebouwing een ruime maat wordt aangehouden. Waar mogelijk oriëntatie van de hoofdgevel (voorzijde) op een zichtlijn/oprijlaan.

-Relatie tussen inrichting van tuin en positie bouwwerk/attractie (formele zichtassen, landschappelijke inscenering, architectonische benadering/route).

Bijgebouwen staan "verscholen" met tenminste één zijde aan of in een bosrand.

-Verblijfseenheden zijn zodanig gepositioneerd dat dit de karakteristiek van de afzonderlijke gebieden ondersteunt (zie hoofdstuk 4.).

3. Massa en uitstraling

Hoofdgebouwen en -attracties zijn individueel vormgegeven, eventueel uit samengestelde volumes. Alle zijden van bebouwing zijn belangrijk in de vormgeving. Elementen moeten fungeren als zogenaamde oriëntatieobjecten, ter versterking van de structuur van het landgoed.

-Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw, maar hebben een zelfde architectonisch beeld.

-Verblijfseenheden vormen een eenheid in massa en uitstraling, eventueel verschillend per afzonderlijk gebied (zie hoofdstuk 4.).

4. Materiaal en detaillering

– Materialen zijn gelijk of gelijkwaardig aan bestaande hoofdgebouw.

– Detaillering is gelijk aan bestaande hoofdgebouw.

– Materialisering van bouwwerken, hekwerken, straat-/parkmeubilair, e.d. passen in de "huisstijl" van het landgoed.

6. Verkeer en mobiliteit

[terug naar inhoudsopgave](#)

De bereikbaarheid van Duinrell is voor de automobilist niet problematisch. Niettemin zoekt een deel van het verkeer, dat afkomstig is van de A44, zich een weg door de woonbuurten. Uit het noorden komend verkeer wordt overigens via Valkenburg en de Katwijkseweg bewegwijzerd. Bij buurtbewoners liggen de effecten van deze ontsluiting gevoelig. Op basis van de Structuurvisie Wassenaar en het Verkeersplan Wassenaar 2000 zal worden onderzocht of op termijn een verandering in de noordelijke invalsweg vanuit Katwijk voor Wassenaar mogelijkheden biedt om de dorpskern te ontlasten.

Bereikbaarheid is een aspect dat weliswaar maar ten dele te beïnvloeden is vanuit Duinrell zelf, de fysieke ontsluiting en benadering van het landgoed is echter wel een aangelegenheid waar het management van Duinrell, samen met de gemeente Wassenaar, aan moet blijven werken. Concreet gebeurt dit al door gebruik te maken van het transferium aan de A44 bij Leiden. Verdere ontwikkeling in vervoersmanagement lijkt, gezien de toenemende mobiliteit in het algemeen, noodzakelijk om de verkeersdruk door de toevloed van auto's binnen de perken te houden.

Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat in de parkeerbehoefte die het attractiepark en de verblijfsrecreatie genereert dient te worden voorzien binnen de grenzen van het park. Daartoe is een parkeernorm gehanteerd voor de verblijfsrecreatie en is een minimale hoeveelheid parkeerplaatsen voor dagrecreatie gefixeerd op locatie van het huidige parkeerterrein. Dat wil zeggen dat in de overige behoefte voorzien moet zijn, maar dat de locatiekeuze aan de exploitant is.

7. Juridische toelichting

[terug naar inhoudsopgave](#)

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het beleid zoals dat in deze toelichting wordt weergegeven is vertaald in bestemmingsplanvoorschriften en een bijbehorende plankaart.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet alle in de toelichting opgenomen beleidsvoornemens kunnen worden vertaald in bestemmingsplanvoorschriften, maar op andere wijze tot resultaat moeten leiden.

Het bestemmingsplan Duinrell heeft betrekking op een vanuit Ruimtelijke Ordeningsperspectief gezien gecompliceerd gebied met veel verschillende elkaar in sommige gevallen overlappende functies. De belangrijkste functies zijn de recreatieve. Daarnaast kent een aanzienlijk deel van het gebied belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarden. In sommige gevallen vinden ook binnen deze gebieden recreatieve activiteiten plaats.

Een groot deel van het gebied heeft verder een rol van betekenis in de drinkwatervoorziening en is dan ook als zodanig aangewezen (grondwaterbeschermingsgebied)

Bovenstaande combinatie van functies maakt een eenvoudige en globale regeling in het bestemmingsplan niet gemakkelijk en ook niet wenselijk.

Het wordt echter evenmin wenselijk geacht om een zeer gedetailleerd bestemmingsplan te maken waarin voor het gehele plangebied zeer nauwkeurig wordt vastgelegd waar bebouwing zich mag bevinden en aan welke maten daarbij moet worden voldaan. In algemene zin geldt voor recreatieve functies dat deze onder invloed van de behoefte in de markt regelmatig veranderingen ondergaan. Dit geldt in het bijzonder voor het deel van het plangebied dat in gebruik is als attractiepark. Om voor recreanten interessant te blijven zijn regelmatige veranderingen noodzakelijk.

Wat in de twee voorgaande alinea's beschreven wordt heeft geleid tot een keuze voor een bestemmingsplan dat elementen van een gedetailleerd bestemmingsplan bevat, maar daarnaast veel ruimte biedt om binnen de gestelde kaders flexibel om te kunnen gaan met de exacte invulling. Kortom, het voorliggende bestemmingsplan vormt een mengvorm tussen een zeer gedetailleerd plan en een globaal bestemmingsplan.

Opbouw van het bestemmingsplan

Naast de gebruikelijke inleidende bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere en slotbepalingen kent het plan een achttal bestemmingen. Twee daarvan (Dagrecreatie en Verblijfsrecreatie) zijn specifiek gericht op het recreatiepark Duinrell. Samen met de bestemming Natuur zijn deze twee bestemmingen de belangrijkste als het gaat om de vertaling van het beleid zoals dat in de toelichting wordt verwoord. De overige bestemmingen (groenvoorzieningen, verkeer, water, horeca en woondoeleinden) regelen hoofdzakelijk de aan de randen van het park gelegen bestaande functies. Daar vinden niet of nauwelijks veranderingen plaats. Deze bestemmingen kennen dan ook een gedetailleerde regeling waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie is vastgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Voor zover noodzakelijk wordt worden hier de verschillende bepalingen van de voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Artikel 3 Dagrecreatie

De bestemming dagrecreatie is toegekend aan de gronden die het attractiepark vormen en aan de gronden waarop de uitbreiding van het attractiepark wordt voorzien. De bestemming is door middel van aanduiding verdeeld in 3 delen met verschillende functies.

1) Voor de gronden aangeduid met “attractiepark” geldt dat deze specifiek zijn bestemd voor het attractiepark Duinrell.

Hiervoor geldt een flexibele regeling voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Om toch enig zicht te houden op ontwikkelingen geldt voor het bouwen van gebouwen dat bij een gewenste hoogte groter dan 12 meter eerst vrijstelling moet worden verkregen. Voor andere bouwwerken geldt dit bij een hoogte groter dan 25 meter. De bouw mogelijkheden bij recht bieden in combinatie met de vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in beginsel voldoende ruimte om attracties toe te voegen dan wel te vervangen. Vrijstelling wordt niet verleend voor zover het gaat om een attracties in het gebied nader aangeduid met “Overgangszone en Dagrecreatie”.

2) Voor de gronden aangeduid met “Overgangszone en Dagrecreatie” gelden in beginsel dezelfde bepalingen, met dien verstande dat in de beschrijving in hoofdlijnen is bepaald dat van deze gronden maximaal 10.800 m² mag worden bebouwd. Bovendien is in de bebouwingsbepalingen opgenomen dat hiervan, binnen de overgangszone, in totaal ten hoogste 500 m² aan gebouwen mag worden gerealiseerd. Deze beperkingen regelen de instandhouding van gebieden die overgang vormen naar de natuur. Op de plankaart is één gebied als zodanig aangewezen. Het betreft een deel van het park aan de zuidzijde dat al een aantal (deels te vervangen) dagrecreatieve voorzieningen kent en waar beperkte uitbreiding mogelijk is gemaakt. De bestemming “Groen” van een gebied aan de westzijde van het park kan onder voorwaarden worden gewijzigd in “Overgangszone en Dagrecreatie” voor het op beperkte schaal en met inachtneming van de nabijheid van het natuurgebied toelaten van dagrecreatieve voorzieningen.

3) Ten slotte wordt een deel van de gronden met deze bestemming aangeduid met “Dagrecreatie, multifunctioneel”. Deze aanduiding geldt voor de gronden waarop zich de grootschalige multifunctionele voorzieningen van het park bevinden. Het gaat dan om aan de recreatieve functie van het gehele landgoed gebonden horeca en detailhandelsvoorzieningen. Hiervoor geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 2700 m². en wordt door een aanduiding de locatie binnen de gronden met de bestemming dagrecreatie vastgelegd.

In de voorschriften bij deze bestemming is ook de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen. In zijn algemeenheid is deze bevoegdheid vooral opgenomen om de ook in de beschrijving in hoofdlijnen verwoorde doelstelling van het behoud en herstel van het karakter van het landgoed te ondersteunen. Dit geldt specifiek voor de nadere eisen die kunnen worden gesteld ten behoeve van de groeiomstandigheden van monumentale bomen en voor de mogelijkheid om nadere eisen te stellen ten behoeve van behoud of herstel van de op de kaart aangeduide zichtlijnen. Om te garanderen dat de op het terrein aanwezige detailhandels- en horecavoorzieningen gebonden blijven aan de dag- en/of verblijfsrecreatieve functie kunnen ook in dat kader nadere eisen worden gesteld aan de situering en afmetingen van bebouwing. Omdat op het terrein niet verder staat aangegeven waar paden en wegen moeten lopen is eveneens opgenomen dat nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Ten slotte kunnen ook nadere eisen worden gesteld ter bescherming van de functie van het gebied als

grondwaterbeschermingsgebied en ter voorkoming van (geluids)overlast voor omliggende woningen.

Om te voorkomen dat op de gronden die onderdeel uitmaken van de op de kaart aangeduide zichtlijnen hoog opgaande beplanting wordt aangelegd die deze zichtlijnen verstoort is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het plaatsen van beplanting.

De hiervoor genoemde nadere eisen en de aanlegvergunningplicht zijn ook opgenomen bij de bestemming "verblijfsrecreatie" en worden daar niet nader toegelicht dan door verwijzing naar het voorgaande.

Binnen zowel deze bestemming als de bestemming verblijfsrecreatie zijn bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat binnen beide bestemmingen samen ten hoogste 5 bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden.

Artikel 4 Verblijfsrecreatie

De opzet van deze bestemming is vergelijkbaar met de wijze waarop de voorschriften bij de bestemming Dagrecreatie zijn vormgegeven. Wel is het gebied verdeeld in een aanzienlijk groter aantal nader aangeduide gebieden. Dit hangt onder meer samen met het feit dat binnen deze bestemming ook de voorzieningen zijn opgenomen die zowel het attractiepark als het verblijfsrecreatiegebied dienen. Het gaat dan om de aanduidingen "Recreatieve voorzieningen (onderhoud en beheer)", "Recreatieve voorzieningen (toegangsgebied)" en "Recreatieve voorzieningen (parkeren)". Ook de eigenlijke verblijfsrecreatieve functies zijn in een aantal gebieden onderverdeeld. De onderverdeling is gebaseerd op het permanente dan wel tijdelijke karakter van de gebruikte kampeermiddelen. Voor de gronden waarop hoofdzakelijk stacaravans en vergelijkbare kampeermiddelen staan geldt de nadere aanduiding "Verblijfsrecreatie (permanent)". Voor die gronden waarop zich hoofdzakelijk gedurende het seizoen kampeermiddelen (toercaravans en/of tenten) bevinden geldt de aanduiding "Verblijfsrecreatie (kamperen)". Verder kent het gebied nog een tweetal verbijzonderingen. Dit betreft de eveneens op het terrein aanwezige natuurcamping (nader aangeduid met "Verblijfsrecreatie (natuurcamping)") en het evenals bij de bestemming "Dagrecreatie" nader aangeduide overgangsg gebied (nader aangeduid met "Verblijfsrecreatie (overgangszone permanent)").

Ook voor het overige is de opzet van de voorschriften bij deze bestemming ongeveer dezelfde als bij de bestemming "Dagrecreatie". In deze toelichting wordt dan ook alleen ingegaan op (afgezien van de functie) kenmerkende verschillen tussen beide bestemmingen. In de bebouwingsbepalingen is opgenomen dat het totaal bebouwd oppervlak van permanente verblijfseenheden is gemaximeerd, afhankelijk van de locatie op het terrein. Daarbij is de exploitant vrij in de keuze meer kleine of minder grote eenheden te bouwen. In het gebied aangeduid als verblijfsrecreatie en overgangszone is tevens het aantal eenheden gemaximeerd, om het karakter van overgangszone te benadrukken.

Als gemeld mogen op de gronden met de bestemming verblijfsrecreatie en dagrecreatie bedrijfswoningen worden gebouwd: samen in totaal maximaal 5.

De mogelijkheid om nadere eisen te stellen en de voorgeschreven aanlegvergunning komen nagenoeg overeen met de vergelijkbare bepalingen bij artikel 3 en behoeven dan ook geen nadere toelichting.

Ten slotte kent deze bestemming een tweetal wijzigingsbevoegdheden. Een daarvan is de bevoegdheid om de bestemming van gronden met de aanduiding Verblijfsrecreatie (permanent) in die zin te wijzigen dat de realisering van permanente recreatiewoningen (maximaal 250 m³) mogelijk wordt. Ten behoeve van verblijf voor minder validen, die meer

ruimte behoeven, is het mogelijk om 2 woningen te schakelen. Voor groepsverblijf is een schakeling tot max. 4 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. In het kader van de al eerder genoemde veranderlijkheid van de recreatiemarkt wordt een dergelijke wijzigingsbevoegdheid wenselijk geacht. Wanneer de behoefte zich voordoet kan relatief snel tot realisering worden overgegaan. Wel wordt een aantal voorwaarden gesteld aan de bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid op te stellen voorschriften. Uitgangspunt is dat zeker niet meer dan 24 recreatiewoningen gerealiseerd mogen worden en dat zij geen grotere inhoud mogen hebben dan 250 m³. De dichtheid van deze recreatiewoningen is maximaal 15 per hectare. Bovendien is ook als voorwaarde expliciet opgenomen dat het permanent bewonen van deze recreatiewoningen niet toegestaan mag worden. Het bebouwd oppervlak van deze woningen vormt onderdeel van het toegestane te bebouwen oppervlak per hectare voor Verblijfsrecreatie (permanent).

De tweede wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming ziet op een nader op de kaart aangeduid gebied waarbinnen de mogelijkheid is gecreëerd om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een grootschalig gebouw op de plaats van het bij het landgoed behorende landhuis dat begin jaren 80 is gesloopt. Dit gebouw zou dan de bestemming "Dagrecreatie (multifunctioneel)" krijgen, zodat daarbinnen allerlei functies met betrekking tot de dagrecreatie een plaats kunnen vinden. De bij deze bepaling opgenomen aanvullingen op de bouwvoorschriften in artikel 4 lid 6 sub b. spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting.

Artikel 5 Natuur

De bestemming Natuur regelt de bestemming van de aan het recreatiegebied grenzende, maar wel bij het landgoed behorende gronden. De bedoeling is dat deze zich in hoofdzaak ontwikkelen tot natuurgebied, zij het niet van een dusdanig zware categorie dat het niet toegankelijk zou mogen zijn voor het publiek. Een aanzienlijk deel van de gronden met deze bestemming zijn dan ook nader aangeduid met "Natuurgebied (wandelbos)". Deze gronden zijn naast voor de ontwikkeling van natuur ook bestemd voor recreatief medegebruik door voetgangers en fietsers. Bij de gronden die nader worden aangeduid met "Natuur (Bos en Duin)" ligt de nadruk iets meer op de natuurfunctie en minder op recreatief medegebruik. Vandaar dat voor de gronden met deze aanduiding het recreatief medegebruik beperkt is tot wandelen. Wel bevinden zich vooral in dit gebied voorzieningen voor individuele sporters in de vorm van eenvoudige, op de individuele sporter gerichte, trimtoestellen.

Ter bescherming van de natuurwaarden in het gebied die vooral bestaan uit de hoogteverschillen in combinatie met bebossing is het gebied nader aangeduid met Bos en Duin. Om aantasting van dit gebied te voorkomen en ter bescherming van de daarin aanwezige/gewenste zichtlijnen is voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunningvereiste opgenomen.

Artikel 6 Groenvoorzieningen

Deze bepaling regelt de bestemming van de afschermdende strook groen die zich tussen het verblijfsrecreatiegebied en de omgeving bevindt. Daarnaast is een deel van het plangebied dat aan de westzijde grenst aan de duinsloot tot groenvoorzieningen bestemd. Voor dit deel van de gronden met deze bestemming geldt bovendien dat deze nader zijn aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid 2". Deze wijzigingsmogelijkheid ziet op uitbreiding van de dagrecreatieve voorzieningen in die richting. Burgemeester en wethouders zullen van deze bevoegdheid slechts gebruik maken wanneer elders in het natuurgebied gebiedsvreemde (recreatie)voorzieningen verdwijnen.

Artikel 7 Verkeer

Deze bestemming is opgenomen omdat de weg die het gebied ontsluit en min of meer de begrenzing vormt tussen het landgoed en het dorp in het plangebied is opgenomen.

Artikel 8 Water

Deze bestemming regelt de waterlopen in het gebied die vanwege de waterhuishouding en/of de cultuurhistorische waarde van zodanig belang worden geacht dat zij afzonderlijk dienen te worden bestemd. Bij recht wordt de reeds bestaande hoeveelheid overbouw van het water ten behoeve van het attractiepark geregeld. Bij vrijstelling wordt in beperkte mate uitbreiding van deze hoeveelheid toegestaan, mits de cultuurhistorische waarden van de waterlopen daardoor niet worden aangetast en dat zichtlijnen, daar waar van toepassing, gerespecteerd worden.

Artikel 9/10 Horeca/woondoeleinden

De horecabestemming regelt een tweetal in het plangebied voorkomende en aan het landgoed grenzende horecabedrijven aan respectievelijk de Storm van 's Gravesandeweg en de Katwijkseweg. De op het terrein van het landgoed gelegen, maar niet direct tot het dag- en verblijfsrecreatiegebied behorende woningen zijn afzonderlijk als zodanig bestemd. Voor beide bestemmingen geldt dat in de voorschriften bepalingen zijn opgenomen omtrent de maatvoering van de bebouwing.

Artikel 11 Watwerwinning

Deze bestemming regelt de in het gebied aanwezige winningmiddelen binnen een zakelijk recht-strook, van 15 meter uit het hart van een leiding/puttenserie voor diepinfiltratiewinning.

Artikelen 12 t/m 18 Bijzondere en overige bepalingen

In (vrijwel) elk bestemmingsplan komen dergelijke algemene bepalingen voor. Zij regelen onder meer de vrijstellingsmogelijkheden voor ondergeschikte bebouwing (nutsgebouwen). Ook zijn hier de overgangs- en gebruiksbepalingen opgenomen. Conform het gemeentelijk beleid op dit gebied is in de algemene gebruiksbepaling het gebruik van gronden als seksinrichting uitgesloten.

8. Uitvoerbaarheid

[terug naar inhoudsopgave](#)

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan periodiek te worden herzien. Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze opdracht voldaan. Bij deze integrale herziening is niet alleen het beleidskader geactualiseerd, maar is ook van de gelegenheid gebruik gemaakt het juridisch instrumentarium te herijken.

Met de eigenaar van het plangebied is overleg gevoerd over het te voeren beleid en de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is gelet op de mogelijkheden de beleidsuitgangspunten voor gebieden ook in de praktijk te kunnen realiseren.

In dit kader wordt, zeker waar ontwikkelingen zijn gekoppeld aan het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gemeend dat binnen de gemeentelijke autonomie waarbij een zekere mate van beleidsvrijheid noodzakelijk is om in te kunnen spelen op feitelijke situaties, het plan voldoende waarborgen biedt voor een geleide ontwikkeling binnen de algemene in de voorschriften aangegeven doelstellingen.

Op grond van bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid.

Het plangebied is vrijwel geheel eigendom van een particulier.

Daar waar in het plan ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen heeft de slechts een sturende en begeleidende rol en is geen participant in de kosten.

Op grond van dit onderzoek is gebleken dat uitvoering van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de

gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

9. Inspraak en Overleg

[terug naar inhoudsopgave](#)

9.1. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Duinrell heeft van 27 juni tot en met 30 september 2003 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om daarop een inspraakreactie te geven.

In totaal zijn 3 inspraakreacties ontvangen van:

1. Attractiepark en camping Duinrell bv & de eigenaren van landgoed Duinrell.
2. De heer Elion en anderen
3. Buurtvereniging Duinrell

Reactie	Commentaar
<i>1. Attractiepark en camping Duinrell bv & de eigenaren van landgoed Duinrell.</i>	
De gemeenteraad kan voor maximaal vijf (delen van) attracties binnen de bestemming dagrecreatie het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de realisering van andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 35 meter, zie artikel 3 lid 6 van de voorschriften. Wij vragen ons in gemoede af waarom is gekozen voor een zware procedure als de wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van bouwwerken, die niet meer dan tien meter hoger zijn dan de bouwwerken die op grond van artikel 3 lid 3 zonder meer zijn toegestaan. Ons inziens zou voor een dergelijk relatief geringe afwijking aansluiting kunnen worden gezocht bij de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 3 lid 4. Daarvan kan al gebruik worden gemaakt bij de starttoren van het Tikibad tot maximaal 35 meter.	Het gaat hier om een bouwhoogte die hoger is dan de boomhoogte. De vorige raadscommissie RIO heeft een beslissende invloed verlangd bij grotere hoogtematen dan de rechtstreeks toelaatbare binnen Duinrell. Dit heeft geleid tot een regeling bij door de gemeenteraad uit te oefenen wijzigingsbevoegdheid. Het gaat daarbij om een verhoging van de hoogte met zo'n 40 %, waardoor de betreffende bouwwerken boven de boomhoogte uitkomen. De hoogte kan dan ook niet worden gebagatelliseerd als een geringe afwijking.
De zware procedure van wijziging van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zou dan voorbehouden kunnen blijven voor een grotere hoogte dan 35 meter voor andere bouwwerken van beperkte omvang. Mede uit het oogpunt van concurrentie met andere attractieparken in den lande is een dergelijke mogelijkheid voor de verdere ontwikkeling van ons attractiepark op langere termijn, van vitaal belang.	Er is geen sprake van grotere bouwhoogten dan 35 meter
Op grond van artikel 6 lid 3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden nader aangeduid met "gebied wijzigingsbevoegdheid II" te wijzigen in de bestemming "dagrecreatie (overgangszone)",	De 500 m² bebouwing met gebouwen, die onderdeel uitmaken van attracties geldt voor het gehele overgangsgebied dagrecreatie. Daarin wordt geen uitzondering gemaakt voor gebied dat later eventueel bij

met dien verstande dat op deze gronden na wijziging de voorschriften van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Wij interpreteren dat aldus dat 500 m² bebouwing, behorend bij een attractie, kan worden gerealiseerd in het gebied rond de uitkijktoren bestemd als D(od), alsmede 500 m² in het nieuwe gebied D(od) in het lager gelegen stuk grond, dat nu nog de bestemming 'groenvoorziening' heeft, gelegen langs de duinsloot. Ofschoon de huidige redactie niet heel duidelijk is, kan wat ons betreft ook volstaan worden met de bevestiging dat onze interpretatie juist is.	wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd. Toepassing van die wijzigingsbevoegdheid levert dus niet nog eens 500 m² extra aan gebouwen op. Van meet af aan is duidelijk geweest dat de wijzigingsbevoegdheid alleen kon worden toegepast als dit werd ingeruild voor de mogelijkheden in het duingebied. De redactie van het artikel zal worden verduidelijkt, zodat meerdere interpretaties zijn uitgesloten.
De voorbeelden die in artikel 3 lid 1 onder c van dagrecreatieve voorzieningen worden gegeven zijn niet allemaal dagrecreatief van aard, zoals een zalencentrum en een hotel. Zie ook de toelichting op bladzijde 35. Wij zouden menen dat daarom "dag" tussen haakjes zou moeten worden gesteld, temeer omdat het bestemmingsplan geen definitie kent van dagrecreatie multifunctioneel	Het gaat hier om een gebouw, mogelijk na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid binnen een gebied, dat als primaire bestemming "verblijfsrecreatie" heeft. Inderdaad heeft dat gebouw van allebei de bestemmingen wel iets. De omschrijving geeft voldoende aan wat de bedoeling is van het multifunctionele karakter van het gebouw: met uitzondering van de functies zalencentrum, theater en hotel blijft de nadruk liggen op "dagrecreatie". Een reden om "dag" tussen haakjes te plaatsen is er niet
Op grond van artikel 4 lid 6 onder a.4 bedraagt de inhoud van een recreatiewoning maximaal 450 m³ (ten onrechte staat in de toelichting op bladzijde 37 425 m³). Wij hebben gemotiveerd aangegeven dat en waarom dit minimaal 900 m³ zou moeten zijn. Er mag, zie artikel 4 lid 6 onder a.2 ten hoogste voor 3750 m² aan recreatie woningen worden gebouwd, in totaal maximaal 20. Ergo: 187 m² per unit. Bij een gemiddelde hoogte van 2,4 meter is de maximale inhoud van 450 m³ reeds bereikt. Evenwel heeft uw College op grond van artikel 4 lid 4 de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van lid 3 onder e tot een hoogte van 7 meter, mits het gebouw wordt afgedekt met een kap, in welk geval de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt. Het is duidelijk dat in dergelijke gevallen, waartoe de mogelijkheid ontegenzeggelijk uit het oogpunt van afwisseling en variatie in het	De maatvoering in de toelichting en de voorschriften is inmiddels eenduidig. In de wijzigingsbevoegdheid naar recreatiewoningen is deze m³-beperking tot 450 m³ opgenomen. Daar tegenover staat de opmerking van de PPC dat een recreatiewoning slechts 250 m³ incl. bijgebouwen mag bedragen. Voor een goedkeuring zal deze maat moeten worden overgenomen. Voor groepsaccommodatie en invalidenwoningen kan gebruik worden gemaakt van schakeling van de recreatiewoningen. Deze zullen in de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden ingepast: - maximaal 15 recreatiewoningen per hectare; in totaal maximaal 24. - oppervlakte per recreatiewoning maximaal 100 m². - inhoud per recreatiewoning maximaal 250 m³. - de recreatiewoningen mogen zowel

leven is geroepen, de maximale inhoudsmaat van 450 m³ prohibitief is voor de realisering. Gelet op de andere criteria (maximale bebouwingspercentage van 3750 m², maximaal 20 eenheden) is er voldoende garantie dat het gebied niet volledig wordt bebouwd.	vrijstaand of, als zij worden gebruikt voor invaliden- of groepswoning (maximaal vier aaneen), geschakeld worden gerealiseerd. - het voor de realisering van de recreatiewoningen benodigd terreinoppervlak blijft buiten beschouwing bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van andere kampeermiddelen.
Van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 6 lid 3 wordt pas gebruik gemaakt als in de aangrenzende bestemming “natuurgebied” een kwaliteitsverbetering is verkregen door sanering van gebiedsvreemde (recreatie)voorzieningen. Zonder nadere aanduiding is niet aanstonds duidelijk wat onder “gebiedsvreemde (recreatie)voorzieningen” moet worden verstaan. Hoe dan ook, wij zagen bijvoorbeeld het betrekkelijk nieuwe, stenen gebouwtje gehandhaafd ten behoeve van het natuurkampeerterrein. Is het mogelijk, uit het oogpunt van de rechtszekerheid, dat tevoren duidelijk wordt opgesomd wat dient te verdwijnen om voor de bestemmingswijziging in aanmerking te komen en wat gehandhaafd kan blijven?	Het moet gaan om een sanering van in principe alle gebiedsvreemde voorzieningen, die strijdig zijn met de doelstellingen van bescherming en versterking van natuurwaarden, in het duingebied. Het gaat daarbij in ieder geval de skibanen met bijbehorende bebouwing, waarvan de bestemming al is ingeleverd (deze voorzieningen waren in het geldende bestemmingsplan positief bestemd en hebben in het nieuwe plan een natuurbestemming).
Artikel 4 lid 1 onder c en d omschrijft het gebruik van gronden bestemd voor recreatief nachtverblijf in permanent geplaatste kampeermiddelen. Zolang deze permanente kampeermiddelen nog niet zijn geplaatst zagen wij graag het recreatief nachtverblijf in tijdelijk geplaatste kampeermiddelen gecontinueerd. Wij nemen aan dat dit gebruik, op basis van het overgangsrecht, mag worden voortgezet. U wilt ons wel de juistheid van deze veronderstelling bevestigen.	Als er sprake is van een afwijkend gebruik op het moment van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, dan mag dat afwijkende gebruik op basis van het overgangsrecht worden voortgezet. Dat geldt niet voor strijdig gebruik dat voor dat tijdstip is gewraakt. In de doeleindenomschrijving van het artikel 4 is inmiddels opgenomen dat de gronden tevens kunnen worden gebruikt voor tijdelijke kampeermiddelen zolang permanente kampeermiddelen nog niet zijn opgericht. Een combinatie van tijdelijke en permanente kampeermiddelen wordt hierdoor mogelijk
Er is geen definitie van wat onder “vloeroppervlak” in artikel 4 lid 3 onder a t/m c moet worden verstaan. Voor alle duidelijkheid zou aan “vloeroppervlak” toegevoegd dienen te worden “begane grond”, omdat bij een (met vrijstelling toegestane, zie hiervoor onder 1.4) hoogte van 7 meter een slaapzoldertje te realiseren is, wat echter als gevolg van de maximale vloeroppervlakte (zie voor de	De term “vloeroppervlak” is vervangen door “bruto vloeroppervlak van de gezamenlijke bouwlagen”. Het realiseren van een kap is rechtstreeks mogelijk gemaakt door een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter op te nemen.

definitie van bruto vloeroppervlakte artikel 2 lid 2 onder b) onmogelijk wordt gemaakt omdat de maximale vloeroppervlakte daarvoor volstrekt ontoereikend is.	
Op grond van artikel 4 lid 3 onder d zijn binnen de gronden nader aangeduid met overgangszone I slechts plaatsing van verblijfseenheden toegestaan. Op de plankaart, noch in de legenda is echter duidelijk terug te vinden waar overgangszone I is gelegen. Gaarne zagen wij één en ander verduidelijkt. Volgens bestaand gebruik wordt een deel van deze overgangszone thans gebruikt voor plaatsing van kampeermiddelen. Gaarne uw bevestiging dat dit ook in de toekomst mag worden voortgezet.	De betreffende overgangszone beoogt bebouwing anders dan door kampeermiddelen uit te sluiten. De aanduiding van "Overgangszone I" op de kaart is verduidelijkt. De voorschriften en plankaart zijn ten aanzien van de overgangszone met elkaar in overeenstemming gebracht.
In artikel 4 lid 3 onder g is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, niet dienende voor, maar ten dienste van de verblijfsrecreatie, ten hoogste 4 meter mag bedragen. Het betreft hier voornamelijk toiletgebouwen, waar de techniek boven de publieksruimte wordt geplaatst. Als voorbeeld moge dienen toiletgebouw 2 met een bouwhoogte van 5,5 meter. Deze bouwhoogte is in de praktijk te krap bemeten gebleken, waardoor wij bij toiletgebouw 2 genoodzaakt waren het plafond van de verblijfsruimte ter plaatse van de techniek te verlagen. Mede ten behoeve van een doelmatige indeling en uit hygiënisch oogpunt is daarom een bouwhoogte van tenminste 7 meter wenselijk, waarbij de ruimte boven de publieksruimte gebruikt kan worden voor de installaties van centrale verwarming, warm watervoorziening, luchtbehandeling, e.d. Een dergelijk toiletgebouw kan op de camping als oriëntatiepunt dienen en daardoor gemakkelijk gevonden worden. Ook landschappelijk is een dak met relief aantrekkelijker dan een plat dak. In een eerder ontwerp werd ook nog van een hoogte van 12 meter uitgegaan; het terugbrengen tot 4 meter levert echt een probleem op.	In lid 4 is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwhoogte van 7 meter, in combinatie met handhaven van de goothoogte van 4 meter. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter voor gebouwen ten dienste van de verblijfsrecreatie is rechtstreeks mogelijk gemaakt.
Op grond van artikel 10 lid 2 onder d mogen bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht. Op grond van artikel 10 lid 2 sub e mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning 100 m ² bedragen, of zoveel meer als er aan oppervlakte van bijgebouwen op het moment van ter inzagelegging van het plan aanwezig is. Wij hebben grote problemen met het bepaalde onder artikel 10 lid 2 onder	De bepaling dat bijgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak vervalt. Daarvoor in de plaats komt een bevoegdheid van burgemeester en wethouders om de plaats van de bijgebouwen nader te bepalen met het oog op een goed inpassing, onder andere gelet op de waarde van de aangelegene natuurgebieden.

d, omdat op de plankaart het bouwvlak zeer krap om de bestaande woningen is bemeten. Niet alleen worden de bestaande bijgebouwen daardoor wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht, maar ook dienen nieuwe bijgebouwen zeer kort op de bestaande woningen te worden geplaatst. Wij zouden menen dat hier een betere regeling voor dient te worden getroffen door het laten vervallen van artikel 10 lid 2 onder d.	
Zoals u bekend, zouden wij graag zien dat in het gebied met de bestemming “woondoeleinden” nog de mogelijkheid van twee woningen wordt opgenomen, in overleg met u zorgvuldig binnen het gebied met de betreffende bestemming in te passen. Wij hebben hiervoor de volgende argumenten: - Duinrell moet ook in de toekomst kunnen worden bewoond door de directie en de eigenaar van het landgoed en de bestuurders van de vennootschap. - Destijds zijn in de jaren tachtig in het duingebied drie woningen vrijwillig geamoveerd zonder dat wij daarvoor compensatie hebben gevraagd, in het kader van de thans van kracht zijnde ruimte voor ruimteregeling. Het betreft één woning op het perceel G3300, gebouwd omstreeks 1938 en twee woningen op het perceel G3380, eveneens gebouwd omstreeks die tijd, die overigens op de huidige, van kracht zijnde plankaart van het bestemmingsplan uit 1982, staan ingetekend! Een vierde woning, gebouwd omstreeks 1935, ligt vlakbij de Schaapskooi. Deze wordt niet meer als zodanig gebruikt en doet thans dienst als bedrijfsgebouw onder andere ten behoeve van de administratie van de horeca. Dit gebouw past niet in de ‘attractie omgeving’ en zal in de toekomst worden geamoveerd. Ter compensatie van deze vier woningen vragen wij u nu de mogelijkheid te bieden slechts twee woningen te mogen bouwen op het gebied bestemd voor “woondoeleinden”.	Binnen Duinrell zijn reeds drie burgerwoningen bestemd. Toename van dat aantal, met name binnen de aan natuurgebied grenzende strook wordt planologisch niet aanvaardbaar geacht. Duinrell is gelegen buiten de rode contour de toevoeging van burgerwoningen druist derhalve rechtstreeks in tegen het beleid. Nu reeds 3 burgerwoningen positief zijn bestemd en 5 dienstwoningen zijn toegestaan, biedt het argument van sanering in het verleden geen titel. De Ruimte voor Ruimte regeling sluit zelfs compensatie van bestaande planologische rechten uit en naar deze regeling kan dan ook niet worden verwezen. Het feit dat vroeger in het aanliggende duingebied drie woningen zijn gesloopt geeft geen titel om strijdige nieuwbouw toelaatbaar te doen zijn.
In hoofdstuk 1 van de toelichting gebruikt u de woorden “landgoed” en “buitenplaats” door elkaar. Toch hebben deze onderscheiden begrippen een verschillende betekenis. Een <i>buitenplaats</i> omvat niet meer dan een huis met omliggende tuin, terwijl een <i>landgoed</i> naast een huis en een tuin ook andere functies bevat, welke met huis en tuin een eenheid vormen. Het is dus juister om Duinrell	Er bestaat geen bezwaar om Duinrell als landgoed aan te duiden. De toelichting is op dat punt aangepast.

uitsluitend als <i>landgoed</i> aan te duiden in de toelichting op het bestemmingsplan.	
Op bladzijde 3, vijfde regel van onder, moeten de woorden “divers vormgeven” gewijzigd worden in “diverse vormgevingen van”.	Het gaat om “divers vormgegeven en gebruikte buitens”. In die zin is de tekst in de toelichting dan ook worden gecorrigeerd
Op bladzijde 5, eerste regel, ofwel het woord “het” laten vervallen, ofwel het woord “jaar” toevoegen.	“Het” is vervallen.
Op bladzijde 7 van de toelichting onderscheidt u slechts een vijftal hoofdbestemmingen. Wij zouden menen dat daaraan nog een zesde hoofdbestemming moet worden toegevoegd, omdat deze bestemming een vrij groot gebied beslaat en dat is de bestemming woondoeleinden.	Binnen het bestemmingsplangebied is de woonbestemming een ondergeschikte voorziening, op basis van het noodzakelijkerwijze bestemmen van reeds aanwezige woningen. Er bestaat dan ook geen enkele aanleiding om de woningen als één van de hoofdbestemmingen in het plangebied te noemen.
Op bladzijde 8, derde regel van boven, lijkt het juister het onbepaalde “men” te wijzigen in “de rijksoverheid”.	Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgestelde wijziging.
Op bladzijde 10 dient wellicht het woord “voorzieningen” dikgedrukt te worden.	Deze suggestie is overgenomen.
Op bladzijde 11 kunnen de gegevens over 2002 en 2003 door ons worden verstrekt. Gelet op het feit dat het voorontwerp uit 2003 dateert, lijkt ons een actuelere opgave wel op zijn plaats. Zoals u bekend, zijn inmiddels bijna alle vaste standplaatsen verdwenen; het aantal duingalows evenals het aantal mobiles is vergroot.	Als de gegevens kunnen worden geactualiseerd, zonder aantasting van de bedoeling waarmee zij zijn vermeld, is dat een goede zaak. Als tijdig over die geactualiseerde gegevens kan worden beschikt, kunnen ze worden opgenomen.
Op bladzijde 14, vijfde regel van onder, dient het woord “liggen” te worden gewijzigd in “ligt”.	De voorkeur wordt gegeven aan toevoeging van het woord “het” tussen “attractie-“ en “en verblijfsrecreatiepark”.
Op bladzijde 16, tweede alinea, zesde regel van boven, dient het woord “is” te worden verwijderd. In de derde regel van onder van deze tweede alinea, dient het woord “bordes” te worden gewijzigd in “borders”.	“Is” is geschrapt en “bordes” is vervangen door “borders”
Op bladzijde 17 dient in de laatste alinea, eerste regel, de punt achter de puntkomma te worden verwijderd. In de vierde regel van deze alinea dient “spelautomatenhal” te worden gewijzigd in “speelautomatenhal”.	De punt is verwijderd en “spelautomatenhal” is gewijzigd in “speelautomatenhal”.
Op het kaartje op bladzijde 18 hebben de aangebrachte sterretjes geen verklaring. Wellicht is de verklaring “oriëntatieobjecten”? Gaarne enige verduidelijking.	De sterretjes zijn verwijderd.
Ook de tabel op bladzijde 20 zou met gegevens onzerzijds kunnen worden aangevuld, indien u dat wenst. In de eerste tabel staan de jaartallen niet boven de juiste kolommen.	Als de gegevens kunnen worden geactualiseerd, zonder aantasting van de bedoeling waarmee zij zijn vermeld, is dat een goede zaak. Als tijdig over die geactualiseerde gegevens kan worden beschikt, kunnen ze worden opgenomen. De juiste jaartallen zijn boven de juiste kolommen geplaatst.

Op bladzijde 21 in de tweede alinea, derde regel, het woord “de” invoegen voor vermoedelijke.	“Vermoedelijke is gewijzigd in “vermoedelijk”.
Wij zijn het ten principale volstrekt oneens met het gestelde in de eerste volzin op bladzijde 22. Het duinbosgebied wordt nu juist door de recreatieve functies beschermd. Vroeger, toen er nog geen of weinig attracties waren, klom men in de bomen en vandaag de dag doet men dat in de recreatieve voorzieningen, zodat er juist geen impact is van de recreatie op het bos- en duingebied. Wij stellen voor om deze zin in zijn geheel te laten vervallen.	Er wordt in het bestemmingsplan niet voor niets gezocht naar een harde begrenzing tussen duinbossen en recreatie. Dat is het gevolg van het de bedreiging die de recreatie vormt voor het duingebied. Alles is erop gericht om actieve recreatieve voorzieningen en als zodanig de daar voortvloeiende bedreiging buiten dat gebied te houden.
Op bladzijde 23 ontbeert de eerste regel van de vierde alinea een hulpwerkwoord. Waarschijnlijk moet de zin luiden: “Aan het gebied wordt drinkwater onttrokken door de DZH.”.	De zin is gecorrigeerd als gesuggereerd.
Het kaartje op bladzijde 26 van de oriëntatieobjecten is erg onduidelijk en de nummers zijn weggelaten.	Het kaartje is verduidelijkt.
Op bladzijde 30 zijn de zinnen verminkt doordat het kaartje ertussen is afgebeeld. Taalkundig loopt de zin die in de voorlaatste alinea begint met het woord “Tevens” niet. Gaarne een betere redactie.	De geconstateerde vermindering is hersteld. De redactie is verbeterd.
Op bladzijde 31, tweede regel van onder, dienen de woorden “het” en “naar” gewisseld te worden.	De gewenste woordenwisseling heeft plaatsgevonden.
Wij zouden ten aanzien van het hoofdstuk 5. “Welstand en beeldkwaliteit” graag een kopie van de welstandsbeschrijving ten aanzien van Duinrell (bijlage b) opgenomen zien.	Handboek is inmiddels vastgesteld. Hoofdstuk 5 is aangepast en in overeenstemming gebracht met het Handboek.
Op bladzijde 35 dient in de derde alinea van onder, elfde regel van onder, tussen de woorden “gemeentebestuur” en “dergelijke” het woord “een” te worden toegevoegd.	Het woord “een” is tussengevoegd.
Onderaan bladzijde 35 en bovenaan bladzijde 36 wordt wederom gerefereerd aan de bestemming dagrecreatie, multifunctioneel. De functie wordt omschreven ten gunste van het gehele landgoed gebonden horeca- en detailhandelsvoorzieningen. Wij zien niet in waarom door deze aanduiding dan uitsluitend de locatie binnen de gronden met de bestemming dagrecreatie wordt vastgelegd. Zie ook onze eerdere opmerkingen onder I.3	Zie ons eerder commentaar op de opmerking onder I.3.
Op bladzijde 37, laatste alinea, wordt verwezen naar artikel 4 lid 5 sub b. Dit moet ons inziens zijn artikel 4 lid 6 sub b.	De verwijzing is gecorrigeerd.
Wij zagen graag de nummering na bladzijde 43 voortgezet.	De voorschriften hebben een eigen nummering gekregen.
In artikel 1 onder 18 dient het eerste woord	De voorgestelde correctie is overgenomen.

“nachtverblijf” te worden geschrapt	
In artikel 2 lid 1 onder a dienen de woorden “burgemeester en wethouders aanwijzen” te worden gewijzigd in “wijzen burgemeester en wethouders aan”.	De voorgestelde correctie is overgenomen.
In artikel 7 is in de doeleindenomschrijving sprake van het gebruik van het woord “groenvoorzieningen”. Omdat dit ook een zelfstandige bestemming is, zie artikel 6, is dit in strijd met de rechtszekerheid.	Er bestaat geen bezwaar om “groenvoorzieningen” te veranderen in “groen”.
In artikel 8 lid 1 dient de laatste zin met betrekking tot de cultuurhistorische waarde te worden aangepast in die zin, dat een klein gedeelte van de watergangen niet als cultuurhistorisch kan worden bestempeld. Een deel van het noordelijk stuk van de kaswatering is recentelijk vergraven en kan daarom niet als cultuurhistorisch worden gekwalificeerd. Eveneens is een deel van het vijvercomplex recentelijk gegraven. Het betreft hier een verbindingssloot tussen de gebieden R(k) en R(pv) in de buurt van het voormalige kasteel. Ook dit water kan onmogelijk als cultuurhistorisch worden bestempeld.	Om al te voorkomen dat het bestemmingsplan onnodig wordt gedetailleerd is gekozen voor één bestemming water, met de daaraan eigen waarden binnen het landgoed Duinrell. En daarbij hoort ook een stukje cultuurhistorie. Ook vanuit de waterparagraaf is het onmogelijk bestaand water niet als zodanig te bestemmen. Dat een gedeelte van het water ten zuiden van het voormalige landhuis geen cultuurhistorische waarde kent is correct. Daarentegen heeft de kaswatering alleen al vanwege zijn doorgaande functie en opbouw in het grote kader een duidelijke cultuurhistorische functie. (zie het ‘kader wassenaar’ pag.13) In de laatste zin van artikel 8 lid 1 is het woord “overwegend” tussengevoegd.
De doeleindenomschrijving van artikel 9 lijkt niet geheel consistent; immers een broodjeszaak lijkt niet een met een restaurant gelijk te stellen horecavoorziening.	De doeleindenomschrijving is aangepast.
Het gebied langs de duinsloot, grenzend aan D(d) heeft de bestemming ‘groenvoorzieningen’ en ook de bestemming N(bd). Dat berust op een vergissing. N(bd) dient te worden verwijderd. Het betreft hier het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.	De voorgestelde correctie zijn overgenomen.
Bij de aanduidingen ‘beschrijving bestemmingen – overigen’ zijn nog een aantal onvolkomenheden, te weten: a. overgangszone verblijfsrecreatie en bestaand woongebied volgens artikel 4, lid 2 moet zijn artikel 4, lid 3d. Voorts dient de gestreepte begrenzing ook aan de oostzijde te worden aangebracht. b. gebied wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 4, lid 5b: dit dient te zijn artikel 4, lid 6b. Dit gebied is op de plankaart niet terug te vinden. De belijning moet nog	De noodzakelijke correcties zijn aangebracht.

worden aangebracht.	
c. gebied wijzigingsbevoegdheid II, volgens artikel 6 lid 3: de belijning is niet op de kaart aan gegeven	
2. De heer Elion en anderen	
Primair is het de vraag of het voor Wassenaar gewenst is om de bouw mogelijkheden voor Duinrell qua bebouwingsoppervlak te verhogen. Van bestaand plan 36.800 m2 tot nieuw plan 57.780 m2, d.w.z. met 57 procent. Daartoe het te exploiteren natuurgebied te vergroten van nu 89.200 naar 156.950 m2, d.w.z. met 76 procent. Tegelijkertijd door wijziging van bestaande bouwhoogten tot merendeels 12 resp 25 m en hoger de bouwvolume capaciteit te verhogen met minimaal 139 procent. Deze cijfers worden in Uw toelichting niet vermeld maar zijn ontleend aan een na herhaald aandringen door een betrokken ambtenaar verstrekt overzicht. Van een verkeerseffectonderzoek in relatie tot dit plan was deze niets bekend, over een parkeernormering kon deze evenmin duidelijkheid verstrekken. De burgers worden aldus onkundig gelaten van de gigantische omvang en de gevolgen van dit nieuwe plan. Die gevolgen worden door U natuurlijk wel voorzien. Rest de vraag waarom die naar Uw mening acceptabel zijn. Wassenaar wil immers groen blijven met heel veel overheids gelden wordt b.v. bollenland aan de natuur terug geven. Hier zou medewerking worden verleend om schaars natuurgebied teniet te doen en het woonmilieu op grove wijze te schaden. Zo ontstaat ook een formeel recreatieve maar praktisch oncontroleerbare woonwijk	Voor een goed inzicht in de verschillen tussen geldende bestemmingsplan en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is bij de toelichting van laatstgenoemd plan een uitgebreid overzicht toegevoegd. Er is geen sprake van extra exploitatie van natuurgebieden en er wordt geen medewerking verleend aan het schaden van natuur. Hoe men tot de conclusie komt dat door het vervangen van vaste stacaravanplaatsen in te verhuren duingalows een oncontroleerbare woonwijk ontstaat, is zeer onduidelijk. Deze conclusie wordt niet gedeeld.
Wassenaar kwam reeds tot de vaststelling, dat het grotendeels vooroorlogs wegennet niet is berekend op het huidig verkeersaanbod. Dat geen verbetering daarvan valt te voorzien, dat mede daardoor een bebouwing van het Vliegveld Valkenburg met alle mogelijkheden moet worden voorkomen. Gaat de Gemeente nu zelf plannen ontwikkelen die tot een drastische verhoging van de infrastructurele belasting zullen leiden? Laat een Duinrell bezoeker zijn auto thuis uit respect voor de natuur of plaatselijke woonbelangen? Laat die bezoeker zich door bewegwijzering de wet voorschrijven of kiest hij zijn favoriete route, al dan niet met zijn P.C. of navigator?	Zoals de toelichting al aangeeft werkt Duinrell aan een kwaliteitsslag ten aanzien van de verblijfsrecreatie. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft hiervoor de ruimte. Deze kwaliteitsslag betekent een vermindering van het aantal verblijfseenheden en een duidelijke verlaging van de momentcapaciteit van het totaal aan verblijfsrecreatie. Zie de schema's op pagina 20 van het voorontwerp. Dit heeft tot direct gevolg dat het aantal bezoekers/ jaar eerder afneemt dan toeneemt. Ook het aantal bezoekers van het attractiepark is de afgelopen 10 jaar gedaald van 12.000/ dag naar 8000/ dag, zoals men in de toelichting heeft kunnen lezen. Dit leidt

Volgens de toelichting zou Duinrell thans 650.000 dagrecreanten /jaar tellen. Het aantal overnachtingen zou in 10 jaar met 173 procent zijn gestegen tot 710.000/jaar. Tezamen is dat 1.350.000/jaar, maar volgens de toelichting is dat 1.250.000/jaar.	eerder tot een verlichting van de verkeersdruk dan tot een toename. Het huidige park heeft bestaande rechten en ook de bestaande verkeersdruk is hierop gestoeld. Uit bovenstaande blijkt dat, uit de planologische mogelijkheden vastgelegd in het voorontwerp, de verkeersdruk en de op de druk op de omgeving niet (drastisch) zal toenemen.
Volgens eerder geciteerd overzicht staat het geldend bestemmingsplan aan Duinrell nog een bebouwingsuitbreiding van 52 procent toe. Dat is het gevolg van oud gemeentelijk beleid, waar Duinrell blij mee kan zijn. Aldus zou Duinrell's bezoekersgetal b.v. nog evenredig kunnen groeien met 707.200 bezoekers/jaar tot 2.067.200/jaar. Voor Duinrell niet om over te klagen, voor Wassenaar des te meer. Dit hoeft niet uit te sluiten dat in onderhandeling met eigenaar aan een specifieke wens wordt tegemoet gekomen, vanzelfsprekend in ruil voor inlevering van totaal capaciteit, meer groen aan de zomen en onvoorwaardelijke medewerking aan een nieuwe toegang.	De koppeling van toename van bouwvolume (binnen het vigerende beleid) en de toename van bezoekersaantallen is oneigenlijk. Er bestaat geen één-op-één relatie tussen beide grootheden. Ook een onvoorwaardelijke medewerking van het bedrijf aan een nieuwe toegang betekent niet dat Wassenaar verlost is van verkeersdruk. Een dergelijke onvoorwaardelijke medewerking zal dan ook niet worden vastgelegd in het plan.
De suggestie dat een convenant met een ten principale vergankelijke exploitatievennootschap doelmatig is ter aanvulling van een deugdelijk bestemmingsplan, verdient een juridische onderbouwing. Die onderbouwing hebben wij dus nog te goed.	Het bestemmingsplan is een juridisch hard en met een democratische procedure vastgesteld document. Dit plan zal en moet zelfstandig op zijn merites worden beschouwd. Het is waar dat een bestemmingsplan een toelatingsplan is en niet dwingt tot uitvoering of realisatie. Dergelijke zaken kunnen wel in een convenant worden vastgelegd. Er is nog slechts een concept lgop en het lijkt niet aannemelijk dat een en ander met een convenant wordt bezegeld. Nu ligt het bestemmingsplan voor en dat zal los van elke andere regeling moeten worden beoordeeld.
De zgn. multifunctionele bestemmingscategorieën en wijzigingsbevoegdheden als voorgesteld beperken de normale democratische procedures en dienen te worden vervangen. Niet alleen vanwege de daarvoor voorgestelde uitvoeringstermijnen. Ook door het verstrekend belang van onderhavige beslissingen, het grote belang dat eigenaar zal claimen zich baserend op b.v. in de toelichting gewekte verwachtingen. Ook door het onmogelijk kader waarin Bouw- en woningtoezicht zou worden geplaatst. Tenslotte door het gegeven dat geschiedenis de ingezetenen heeft geleerd dat Duinrell door	Bij de bestemming Dagrecreatie staat in lid 1c; "doeleinden", klip en klaar wat wordt verstaan onder het multifunctionele gebruik (van de Kikkertuin). Op de kaart staat specifiek aangegeven waar dit plaats mag vinden en staat maatvoering vermeld. Ook de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 voor een multifunctioneel gebouw op de locatie van het vml "kasteel" ziet op deze bepalingen in artikel 3, met dien verstande dat de oppervlakte maat wordt bepaald op maximaal 2500 m². Er is dus duidelijk wat mogelijk gerealiseerd kan worden en met welke functie(s). Van een frustratie van enige normale democratische procedure is geen

inzet van politieke en juridische middelen planologisch steeds aan het langste eind trekt. Aan de belangen van de silent majority wordt zo voorbij gegaan	sprake. Eenieder kan nu zijn belangen inbrengen in de lopende procedure.
Wordt het geen tijd dat Wassenaar zich rekenschap geeft van de onaanvaardbare gevolgen die benutting van de nu reeds bestaande uitbreidingsmogelijkheden door Duinrell voor de natuur en de ingezetenen zal hebben, respectievelijk van de wegen die de Gemeente openstaan om die schadelijke gevolgen in de hand te krijgen door opstelling van een doelmatig nieuw bestemmingsplan?	Wassenaar is op dit moment druk bezig om, met inbegrip van de bestaande rechten van het bedrijf, een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Binnen deze procedure wordt een kwaliteitsslag in de verblijfsrecreatie bevorderd en wordt de (piek)belasting voor het wegennet verminderd (zie het commentaar onder 2). Ook binnen de belangen van natuur en cultuurhistorie geeft het voorontwerp een duidelijke richting aan, waarbij de druk op de natuurwaarden in het unieke duingebied worden verlicht. In het qua natuur algemenere parkbos is compensatie gevonden, maar binnen duidelijke cultuurhistorische kaders en eigen kwaliteiten van het oude landgoed
3. Buurtvereniging Duinrell	
Van mening dat het voorontwerp bijzonder wollig en weinig concreet geschreven is, waarbij men niet goed de vinger kan leggen op die zaken die op de directe omgeving van het attractiepark van invloed kunnen zijn. Daarvoor wordt een drietal voorbeelden gegeven:	
niet duidelijk wat wel en wat niet toegestaan is in de 50 meter overgangszone grenzend aan de bestaande woningbouw langs de Storm van 's-Gravesandeweg, de Van Wijnbergenlaan en de Jagerslaan (zie sectie 4.4. blz. 31). Op de bij het plan ingediende plattegrond is deze zone met een andere, niet in de "Verklaring Bestemmingen" gedefinieerde arcering onbenoemd gelaten,	De betreffende overgangszone beoogt bebouwing anders dan door kampeermiddelen uit te sluiten. Dat is in het plan verduidelijkt
het discontinue lawaai van kampeerdere, die tot op de erfscheiding hun tenten mochten opslaan, staat velen nog in de herinnering,	
de definitie van de toegestane hoogte van nieuwe bouwwerken en gebouwen heeft iets willekeurigs, omdat deze is aangegeven ten opzichte van het "aanliggende afgewerkte terrein". De toegestane hoogte beperken tot bijv. van de hoogte van de toppen van de bomen, zoals vaak elders, kan hier duidelijkheid verschaffen.	In artikel 2 van de voorschriften is bij de wijze van meten op consequente wijze aangegeven hoe in het gehele plangebied de diverse hoogtes worden gemeten
Irrelevante (verkoops-?) elementen in het plan binnengeslopen die de vertrouwenswekkendheid niet vergroten, zoals bijv. in sectie 6 (blz. 33) waar over het verkeer geschreven staat: "Concreet gebeurt dat al door gebruik te maken van het transferium aan de A44 bij Leiden". Afgevraagd wordt of	Gesteld wordt dat de fysieke ontsluiting en de benadering van het landgoed een aangelegenheid is waar het management van Duinrell, samen met de gemeente Wassenaar aan moet blijven werken. Het gebruik maken van het transferium is in dat kader als een voorbeeld genoemd.

hier niet de uitzondering tot regel wordt verheven.	
<u>Uitgangspunt</u> Uitgangspunt van de reactie is voor de buurtvereniging dat Duinrell als attractie- en recreatiepark begrijpelijkerwijs met zijn tijd wil meegaan, maar het leven en de leefomgeving van de Wassenaarders moeten daar niet meer onder te lijden hebben dan volstrekt onvermijdelijk is. Concreet betekent dit: minimale verkeers- en parkeerhinder, geen geluidsoverlast geen afval en stank, behoud van het door de eeuwen heen gegroeide karakter van het gebied aan weerszijden van de Storm, dat wordt bepaald door natuurlijke en aangeplante begroeiing van de binnenduinrand, die aansluit op het beschermde dorpsgezicht van het Berkheiveld, de volkstuintjes, de Duinrellweg en de Dorpskerk. Kortom zo weinig mogelijk hinder van Duinrell voor de omgeving.	Wij zijn het eens met dit uitgangspunt, dat ook voor de gemeentelijke benadering van Duinrell leidend is.
<u>Landgoed Ontwikkelingsplan (LGOP) Duinrell</u> Dit LGOP is opgesteld door het bedrijf Duinrell aan wie de familie Van Zuylen van Nijeveld het grondgebied heeft verhuurd. De pagina's 5 tot en met 31 van het voorontwerp lijken voornamelijk ontleend aan het bedrijfsplan. Hierdoor ontstaat in het plan regelmatig verwarring tussen enerzijds het LGOP en daarin gewenste ontwikkelingen en anderzijds het op het bedrijf Duinrell gerichte deel van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld: overkapping van een skibaan kan toch nauwelijks in relatie tot een LGOP worden gebracht	In de toelichting is benadrukt dat het bestemmingsplan de juridische regeling voor de mogelijkheden binnen het plangebied regelt. Voorts bevatten de bedoelde bladzijden een beschrijving van de huidige situatie, de wensen voor de toekomst en de kaders waarbinnen de wensen zich moeten voegen. Als illustratie daarvoor worden onder andere cijfers en gegevens gebruikt, die van het attractiepark afkomstig zijn. Van een overkappingmogelijkheid van de skibaan is binnen de voorschriften van het bestemmingsplan geen sprake.
Merkwaardig is dat als bijlage wel een samenvatting van het concept LGOP (voorjaar 2002) is toegevoegd, maar niet van het definitieve LGOP waar de gemeente wel steeds naar verwijst.	Het LGOP is in de conceptfase blijven steken en er is dus geen definitief LGOP. Echter het concept geeft al een zeer goede indruk van de ontwikkelingslijn die het bedrijf Duinrell voor ogen heeft. De samenvatting betreft dan ook een samenvatting van het concept LGOP
Merkwaardig is ook dat de gemeentegrond tussen de hoofdingang van Duinrell (de grens van het bedrijfsterrein) en de Storm wordt aangeduid als "overgangs- en verkeersgebied naar de dorpskern (7)", terwijl deze grond op de kaart is aangegeven met de bestemming "Recreatieve voorzieningen (toegangsgebied)" als één geheel met het gebied van het bedrijfsterrein van Duinrell met dezelfde bestemming. Hoe zit dat? Verhuurt de gemeente grond aan	Ter plaatse is sprake van vastlegging van de feitelijke ontsluiting van / naar Duinrell. Overeenkomstig deze bestaande situatie is het terrein bestemd. Het is niet de bedoeling dat het bestemmingsplan in die situatie verandering brengt. . Om dit beter te verankeren is het gemeentelijke deel van de Duinrellweg onder de verkeersbestemming gebracht en heeft

Duinrell? Mag het bedrijf er straks een integraal entreegebied van maken, zodat de feitelijke ingang van Duinrell aan de Storm van s-Gravesandeweg komt te liggen. Het plan laat deze mogelijkheid open, waardoor onder andere de vraag rijst: Hoe wordt de toegang tot de huizen Storm 153 en 155 geregeld? De buurtvereniging Duinrell verzoekt u deze situatie helder en eenduidig in kaart te brengen en te beschrijven. De Buurtvereniging stelt zich op het standpunt dat de huidige situatie voldoet en gehandhaafd dient te blijven, met de kanttekening dat op details verbeteringen aangebracht kunnen worden.	niet meer de bestemming "Recreatieve voorzieningen toegangsgebied". Voorts is het kaartje op bladzijde 7 van de toelichting aangepast.
Huidige situatie en De toekomst Na een opsomming van de huidige situatie verdrievoudiging van het verkeer in tien jaar en bezettingsmogelijkheden van kampeermiddelen het jaar rond, hetgeen betekent dat Wassenaar wordt uitgebreid met een recreatieve woonwijk van 2000 wisselende inwoners, Onder verwijzing naar het concept en het definitieve LGOP wordt geconstateerd dat in de voorschriften zaken (o.a. bouwhoogte) mogelijk zijn, die niet in het LGOP staan. De Buurtvereniging Duinrell is, zoals al eerder aan Duinrell en de gemeente kenbaar gemaakt, van mening dat het allemaal erg vol wordt, en vraagt zich af waar dan de gewenste kwaliteitsverbetering, ook van de woonomgeving van Duinrell, blijft. De Buurtvereniging verzoekt alle betrokkenen het voorontwerp bestemmingsplan ook in het licht van dit standpunt te bezien.	Het LGOP is een toekomstvisie van de eigenaar van het landgoed. Voor zover die visie is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan kan hieraan uitvoering worden gegeven. Het is niet zo, dat het bestemmingsplan een verlengstuk is van het LGOP. Geconstateerd wordt dat de door de wijziging in de opzet van de verblijfsrecreatie een beperking van het aantal verblijfseenheden en een beperking van de momentcapaciteit wordt bereikt. De kwaliteit van het recreatief verblijf neemt toe, maar ook voor de omgeving betekent dit een meerwaarde. In de directe woonomgeving rond Duinrell neemt het vloeroppervlak niet toe ten opzichte van de huidige mogelijkheden. In het voorontwerp is juist, anders dan in het vigerende plan, een restrictie van maximaal 2000 m² per hectare opgenomen.
Bezwaar wordt gemaakt tegen overkapping van de skibaan. De Buurtvereniging ziet voor het gebeide van de skibaan bij voorkeur een "terug naar de natuur" oplossing.	Er is binnen de planologische mogelijkheden van het plan geen sprake van overkapping van skibanen. Voor zover het gaat om de skibaan, die in het natuurgebied ligt, is het plan erop gericht om die verwijderd te krijgen. In die zin vervult het plan de wens van de buurtvereniging
Aangevoerd wordt een aantal punten waaronder een alternatieve ontsluiting aan de noordzijde bespreekbaar zou zijn.	In het plan is geen alternatieve ontsluiting aan de noordzijde mogelijk gemaakt.
Afgevraagd wordt of het de bedoeling dat de (huidige) hoofdingang van het bedrijf volop in zicht komt te liggen vanaf de Duinrellweg bij de Dorpskerk. Een dergelijke commercialisering van het gebied van het beschermd dorpsgezicht wordt uit den boze geacht	Het plan spreekt zich niet uit over verplaatsing van de hoofdingang van Duinrell. Waar het de aanblik aan de Storm van 's-Gravesandeweg betreft wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan beoogt daarin geen verandering aan te brengen Om dit beter te verankeren is het gemeentelijke deel van de Duinrellweg onder

	de verkeersbestemming gebracht en heeft niet meer de bestemming "Recreatieve voorzieningen toegangsgebied" (zie ook hier boven).
Naar aanleiding van de oriëntatiepunten op Duinrell vraagt de buurtvereniging of dat betekent dat de daarbij genoemde en nieuwe gebouwen hoger groter spectaculairder en zichtbaarder moeten worden. Gevraagd wordt om een heroverweging en concretisering van alle hierbij betrokken onderdelen uit het ontwerp, waarbij wordt beoordeeld op: - niet zichtbaar zijn van Duinrell vanaf de Storm van s-Gravesandeweg - het afwezig zijn van commerciële uitingen - aankleding van de toegangsweg Een en ander conform het tot nu toe gevoerde gemeentelijke beleid.	Met de beleving van Duinrell op dit punt wordt bedoeld de beleving van Duinrell van binnenuit. Aan de buitenkant wordt het beleid van de afgelopen jaren over de inpassing van het attractiepark en de camping voortgezet. Zoals op de plankaart is te zien zijn ook de zichtlijnen naar de oriëntatiepunten beperkt tot binnen Duinrell. Een oude zichtas over de Duinrellweg naar de kerk is niet op de plankaart opgenomen.
<u>Juridische toelichting</u> Omdat de gemeente "niet alle beleidsvoornemens kan vertalen in bestemmingsplanvoorschriften", wordt gedacht aan een convenant met het bedrijf waarin afspraken worden vastgelegd naar aanleiding van het LGOP van Duinrell. Dit maakt de nieuwsgierigheid naar de definitieve versie van het LGOP en het ontwerp-convenant er alleen nog maar groter op.	Zie het commentaar bij de voorgaande zienswijze onder 4.
Uitdrukkelijk bezwaar wordt gemaakt tegen de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor de hoogtematen indien dat consequenties heeft buiten het plangebied.	De opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn in het bestemmingsplan begrensd. Het streven is erop gericht om de zichtbaarheid buiten het terrein uit te sluiten. In de wijzigingsbevoegdheid is voor de hoogtebepaling binnen D(b), een aantal extra criteria opgenomen die als handvat dienen voor de toetsing van de effecten op de natuur en landschapswaarden.
Artikel 1 Voor een goede beoordeling van de toegelaten bouwhoogte binnen het terrein, en hoe hoog de bouwwerken boven de bomen zullen uitsteken, is het belangrijk om te weten vanaf welk peil de hoogte wordt berekent. in lid 6 wordt het peil omschreven Als voor de overkapping van een skibaan de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt aangehouden zou het dak tot ongeveer 35 meter boven NAP kunnen komen, omdat het aanliggende duinterrein ongeveer 20 tot 25 meter boven NAP ligt.	Er is geen sprake van een overkappingmogelijkheid voor skibanen. Voorts klopt het dat het bestaande terrein als uitgangspunt voor het meten van de bouwhoogte wordt genomen
De buurtvereniging is van mening dat	Zoals de maatvoering reeds aangeeft is het

uitgangspunt moet zijn dat er geen bouwwerken boven de bomen mogen uitsteken en in geen geval mogen bouwsels in het duingebied zichtbaar zijn buiten het bedrijfsterrein.	uitgangspunt “geen bouwwerken boven de bomen” niet gehanteerd. Het criterium is de impact van bouwen boven de boomhoogte op de omgeving. Zoals gezegd zijn deze criteria aangescherpt.
Een begripsomschrijving van landgoed ontbreekt.	Met het landgoed wordt het gehele plangebied bedoeld. In die zin heeft dat begrip geen nadere omschrijving.
Artikel 3 Dagrecreatie Agevraagd wordt wat de in lid 2a bedoelde coördinatiepunten buiten het landgoed zijn.	Er wordt gestreefd naar het tot stand brengen van een goede ruimtelijke relatie met de omgeving van het plangebied. De oriëntatiepunten zijn en behoren allen binnen Duinrell te liggen. De tekst van art. 3 lid 2a is aangepast. “buiten” is vervangen door “(in dit geval) binnen”.
In lid 3 worden de bouwhoogtes van gebouwen en andere bouwwerken en de daarvoor geldende vrijstellingen geregeld. De buurtvereniging is van mening dat vrijstelling in voorkomende gevallen dermate ingrijpend kan zijn voor de omgeving dat een dergelijke overschrijding niet in een vrijstellingsprocedure via b&w moet worden opgenomen, maar moet worden gezien als een wijziging van het plan.	Niet in alle gevallen wordt volstaan met een vrijstellingsbevoegdheid voor b&w. Bij grotere hoogte kan alleen de raad bij formele planwijziging medewerking verlenen. De gemeenteraad geeft overigens door vaststelling van het bestemmingsplan de planologische aanvaardbaarheid aan van de verruimde hoogtematen en stelt kaders waarbinnen b&w de vrijstellingen mogen verlenen. Verder kent het plan voor hogere bouwhoogte een verplichting om het plan formeel te wijzigen. De gemeenteraad wil deze bevoegdheid aan zich houden en niet door b&w laten uitoefenen.
Voorts is de buurtvereniging van mening dat de bouwwerken niet boven de boomhoogte mogen uitkomen	Dit uitgangspunt wordt niet gedeeld en is niet overgenomen. Zie verder commentaar op uw eerdere vraag.
Artikel 4 Verblifsrecreatie Kanttekeningen worden geplaatst bij de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Zouden bij de vaststelling al moeten vastliggen. Voor de omwonenden is het van belang dat b&w nadere eisen kunnen stellen als bedoeld in lid 5d.	Zoals eerder opgemerkt, worden bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds door de gemeenteraad de kaders aangegeven waarbinnen vrijstelling en wijziging mag plaatshebben. Het belang van de nadere eisen wordt onderschreven.
Artikel 5 Natuur De buurtvereniging is van mening dat het bestemmingsplan concreet moet zijn op het punt van de toelaatbaarheid en de oppervlakte van gebieden voor dagrecreatie, met de daarbij behorende bebouwing	Het bestemmingsplan spreekt zich daar exact over uit.
Artikel 6 Groenvoorzieningen De breedte van de groenstrook tussen het recreatiegebied en de aanliggende (woon)bestemmingen is niet vastgelegd.	De breedte van de groenstrook zal op de kaart worden aangegeven.
Verder wordt een definitie verlangd van wat onder “toegestane verblijfseenheden” binnen	In de ‘begripsbepaling’ artikel 1 is een definitie voor een verblijfseenheid

de overgangszone (binnen de bestemming Verblifsrecreatie) wordt begrepen.	opgenomen. Tezamen met de maatvoering in artikel 4 lid 3e is het begrip afgekaderd.
De buurtvereniging is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid voor dagrecreatie nader gedefinieerd moet worden ten aanzien van de overgangszone omdat ter plekke bebouwing van zowel 12 als 25 meter hoog niet aanvaardbaar is.	De hoogtes van 12 en 25 meter zijn voorbehouden aan het attractiepark en de plaats van het vml "kasteel". In de gebieden voor de verblifsrecreatie en zeker in de overgangszone zijn dergelijke hoogtes uitgesloten.
Niet duidelijk is wat in lid 2 wordt bedoeld met gebiedsvreemde voorzieningen.	Voorzieningen die strijdig zijn met de bestemming. In dit geval voorzieningen gelegen in het natuurgebied en daaraan geen positieve bijdrage leveren.
Bijlage procedureregels voor toepassing wijzigingsbevoegdheid De periode van twee weken terinzagelgging is te kort: moet zes weken zijn. Met name gelet op de geregeld late publicaties van de gemeente en het soms ongelukkige tijdstip van bekendmaking: bijvoorbeeld net aan het begin van een vakantieperiode en het ingrijpende karakter dat een wijzigingsvoorstel kan hebben.	Voordat een plan ter inzage gaat moet die terinzagelegging worden gepubliceerd. Dat is de vaste (en ook wettelijk voorgeschreven) lijn die de gemeente daarvoor hanteert. Verder wordt gestreefd naar publicatie en terinzagelgging buiten de vakantieperiodes. Dit is overigens geen wettelijk vereiste, maar gemeentelijk beleid. Er wordt op gewezen dat de wijzigingen, hoe ingrijpend ook, reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zijn mogelijk gemaakt. Planologische beoordeling vindt dus al plaats bij de vaststelling van het (ongewijzigde) bestemmingsplan. Bezwaren daartegen moeten in eerste instantie bij die gelegenheid worden aangekaart. Om tegemoet te komen aan de wens zal een termijn van 4 weken worden opgenomen.

9.2. Overleg

Reactie	Commentaar
Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland	d.d. 28 januari 2004, kenmerk DRM/PPC/200/39884
Rijks- en provinciaal beleid in toelichting opnemen.	De toelichting is aangepast
Financiële uitvoerbaarheid ontbreekt	De toelichting is aangepast
Milieuparagraaf ontbreekt, verwijzing naar de (uitgebreide) milieuvergunning is te summier Geluidbelasting voor gevoelige bestemmingen Luchtkwaliteit ter hoogte van de woondoeleinden en verblifsrecreatie moet behandeld Welke ruimte zit er in de milieuvergunning, die besteed kan worden aan de blijkbaar gewenste en planologisch voorgestelde uitbreidingen? (aanbeveling tav de	De toelichting is aangepast

realisatiewaarde van de uitbreidingen)	
De waterparagraaf, binnen de normeringen en handelswijze van de watertoets, ontbreekt. (Verslag met waterbeheerders voorafgaand aan het art.10-overleg opnemen.) Taakverdeling tussen gemeente en waterbeheerder Beschrijving en doelen van het watersysteem Inventarisatie van de effecten van het plan en de compenserende maatregelen (15% opp.water voor extra verhard of gedraineerd terrein of andere vormen van waterneutraal bouwen). Vigerend beleid omtrent water. Beschrijving van het rioleringssysteem. Ook wordt in het bp aandacht gevraagd voor het (gemeentelijk) onderzoek naar grondwateroverlast en de daaruit voortkomende maatregelen binnen het plangebied.	Met de waterbeheerder is overleg geweest en overeenstemming bereikt, op basis van een op verzoek van Duinrell door de Grontmij ingesteld onderzoek. E.e.a. is de toelichting vermeld..
Archeologie ontbreekt in de toelichting en de voorschriften terwijl een zeer grote tot redelijke kans op het voorkomen van sporen bestaat.	In de voorschriften is geen bescherming opgenomen voor de archeologische waarden, aangezien een onderzoek heeft aangetoond dat er geen beschermingswaardige gebiedsdelen aanwezig zijn. Dit onderzoek is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan
Inventarisatie naar natuurwaarden en de bijbehorende beschermingsstatus ontbreekt. In plan aantonen dat de voorgenomen ingrepen geen negatieve gevolgen hebben voor beschermende soorten (FF-wet). Een passende beoordeling, in het kader van de Habitatrichtlijnen, van de voorgenomen ingrepen in het plangebied ontbreekt.	Inmiddels is een onderzoek uitgevoerd. Dit heeft aangetoond dat de Habitatrichtlijn niet wordt gefrustreerd door de bestemmingen in het plangebied. Er is een voorschrift opgenomen ter bescherming van het Habitatgebied.
Procedure (Bijlage 1) verankeren in de betreffende voorschriften.	In de voorschriften is expliciet verklaard dat de procedureregels van toepassing zijn. Er bestaat echter geen bezwaar tegen om ze als artikel in de voorschriften op te nemen
In bijlage 1 zien zowel regel d als e op het (met reden omkleed) ter kennis brengen van de beslissing aan de indieners van bedenkingen.	Procedureregel 'e' is geschrapt uit bijlage 1.
In de artikelen 4 en 6 dient bij de wijzigingsbevoegdheid verwezen te worden naar art. 11 van de WRO	De verwijzing naar art. 11 van de WRO is in de artikelen 4 en 6 opgenomen.
Onduidelijk is welke uitbreidings-mogelijkheden worden geboden. Mede gezien het natuurbelang van het aangrenzende gebied wordt verzocht helderheid te verschaffen. Ook voor de watertoets is dergelijke informatie essentieel.	Een schema met reeds bestaand oppervlakten (cq bestaande rechten) en de mogelijkheden binnen het ontwerpplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Tevens is hier aandacht besteed aan de extra hoogte die in het plan mogelijk maakt.
Op plankaart ontbreekt de aanduiding "overgangszone I" waar slechts	Inderdaad is hier de "overgangszone, verblijfsrecreatie en bestaand woongebied

verblijfseenheden zijn toegestaan.	volgens art.4 lid 2" bedoeld. In de legenda is "overgangszone I" opgenomen, waardoor ook de foutieve verwijzing is komen te vervallen.
De wijzigingsbevoegdheid art. 4 lid 6a moet worden verduidelijkt.	De wijzigingsbevoegdheid is inderdaad gericht op het mogelijk maken van recreatiewoningen en zal in die zin worden verduidelijkt.
Conform Nota Planbeoordeling mag een recreatiewoning inc. bijgebouwen maximaal 250 m ³ bedragen i.p.v. 450 m ³ .	De inhoud van de recreatie woningen is aangepast, met dien verstande dat er ook een mogelijkheid is opgenomen om een gedeelte te kunnen schakelen t.b.v. groepsverblijf.
In art 4 lid 6a1 is ten onrechte niet expliciet verwezen naar sub 5 waarin permanente bewoning is uitgesloten.	In art 4 lid 6a is de tekst onder sub 1 geheel verwijderd.
De aanduiding "wijzigingsbevoegdheid I" is op kaart niet opgenomen.	De aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid I" is ter plaatse van het voormalige landhuis op de kaart gezet. Ook de foutieve verwijzing naar art. 4 lid 5b is aangepast (5=6).
De aanduiding "wijzigingsbevoegdheid II" is op kaart niet opgenomen.	De aanduiding "gebied wijzigingsbevoegdheid II" is ter plaatse van de Gr-bestemming grenzend aan de duinsloot op de kaart gezet. Hierdoor is de aanduiding W6 vervangen en vervallen. In de legenda zal de verwijzing naar art. 6 lid 3 worden opgenomen.
Uitbreidingsmogelijkheden van de woningen die reeds groter zijn dan het maximum van 600 m ³ moet worden uitgesloten.	De tabel op het kaartblad is (t.a.v. het maximale bebouwbare oppervlak van de woningen) aangepast en afgestemd op de bestaande situatie c.q. de vigerende planologische rechten.
De landmacht in art 3 dient vervangen te worden door de marine.	Het voorbehoud voor Defensie in artikel 3 is komen te vervallen aangezien besloten is tot sluiting van het vliegveld binnen afzienbare tijd.
Ook bij artikel 3 lid 6 dient het voorbehoud van geen bezwaar van de marine te worden opgenomen.	Zie hierboven.
VROM-inspectie regio Zuid-West	d.d. 24 november 2003, kenmerk VI/ZW-10852/LGS/BD
Onduidelijk is welke uitbreidingsmogelijkheden worden geboden en welke ruimte de huidige milieuvergunning biedt.	Verwezen wordt naar het commentaar op het PPC-advies
Verzocht wordt inzicht te geven in illegaal grondgebruik en illegale bebouwing die met dit plan worden gelegaliseerd.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande situaties, die planologisch aanvaardbaar zijn bevonden, bestemd. Het streven is erop gericht om niets in het overgangsrecht te laten vallen.
Gebleken dat de bebouwingsruimte toeneemt tot 60.000 m ² . Van de bestaande bebouwingsruimte is 35.000 m ² nog niet benut. Gevraagd wordt naar de noodzaak van deze verruiming buiten de rode contour.	Hoe de cijfers tot stand zijn gekomen is niet geheel duidelijk. Waarschijnlijk wordt o.a. het maximale oppervlak aan kampeermiddelen meegerekend, aangezien dit nu voor een aantal gebieden is geregeld. In het vigerende plan is een dergelijk maximum niet

	opgenomen en kunnen alleen de oppervlakten van ondersteunende bebouwing (op de kampeerterreinen) worden opgeteld. Voor de dagrecreatie geldt een uitbreiding van circa 21.000 m², terwijl er nu nog 12.500 m² bouwmogelijkheden onbenut zijn. Wil een attractiepark kunnen blijven functioneren en elk jaar wederom zijn bezoekersaantallen halen zal er in bepaalde mate uitgebreid moeten (kunnen) worden. Om inbreiding mogelijk te maken is het bebouwingspercentage opgevoerd van 30 naar 40 % en is ook voor het gedeelte waar een beperking tot 10% lag nu een percentage van 40 % van kracht. Deze bouwmogelijkheden (een uitbreiding van ± 5.800 m²) waarborgen de toekomst van het attractiepark. Daarnaast is een kwaliteitsslag voor natuur ingezet in het park, door te bepalen dat een deel van het landgoedbos ontwikkeld kan worden tot attractiepark als de druk op de duinen navenant vermindert. Om dit extra te stimuleren is het bebouwingspercentage in het nieuw te ontwikkelen gebied verhoogd ten opzichte van het gebied waar de natuur hersteld wordt. Om dit nog beter tot uitdrukking te brengen is (anders dan in het voorontwerp) het vigerende bebouwingspercentage in het duingebied bevroren.
Verzocht wordt in te gaan op de uitstraling van de uitbreidingsmogelijkheden en de hoogtes (tot 35m.) op het omliggende natuur- en milieugevoelig gebied.	In de het ontwerpbestemmingsplan is in de voorschriften een habitattoets gekoppeld aan de concrete ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden en ook milieu is beter geïntegreerd in het bestemmingsplan. Tevens is, in de wijzigingsbevoegdheid voor de hoogtebepaling binnen D(b), een aantal criteria op genomen die als handvat dienen voor de toetsing van de effecten op de natuur en landschapswaarden.
Een helder beeld van de ligging van het Habitatrictlijn-gebied ontbreekt.	Op de kaart is het verloop van de grens Habitatrictlijn-gebied verduidelijkt.
Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit	d.d. 21 juli 2003, kenmerk 2003-853
Onduidelijk is of vooraf onderzoek is verricht naar de natuurwaarden met een beschermingsstatus, de gevolgen van het plan en de maatregelen om dit te voorkomen (FF-wet). Tevens dient een passende beoordeling te worden gemaakt in het kader van de Habitatrictlijn.	Verwezen wordt naar het commentaar op de PPC-reactie

Hoogheemraadschap van Rijnland	d.d. 21 juli 2004, kenmerk 04.1206
Een waterparagraaf ontbreekt.	Verwezen wordt naar het commentaar op de PPC-reactie
Rijnland streeft naar 50% natuurvriendelijke oevers tbv de biologische waterkwaliteit.	Deze doelstelling is in de paragraaf 2.4 over Natuur en Landschap en in de doeleinden van artikel 8 'Water' opgenomen.
Ingegaan is op het (gewenste) rioleringssysteem en de beslisboom tav af- en aankoppeling van verharde oppervlakten.	Deze aspecten hebben een beperkt ruimtelijke relevantie en zullen worden meegenomen in de waterparagraaf.
Duinwaterbedrijf Zuid-Holland	d.d. 30 september 2003, kenmerk Ho33972
Betreurt het niet in de gelegenheid te zijn gesteld om te kunnen reageren op het landgoedontwikkelingsplan voor Duinrell en op de visie van het attractiepark	Het landgoedontwikkelingsplan van Duinrell betreft een opsomming van eigenaarswensen voor de ontwikkeling van het landgoed Duinrell. Het gaat hier om een initiatief van de eigenaar, dat geen enkele formele status heeft. Omdat het van belang is om bij de opstelling van een bestemmingsplan kennis te nemen van de wensen van de eigenaars/belanghebbenden in een plangebied, is ook aan de wensen van deze eigenaar, die vrijwel het gehele plangebied in eigendom heeft, de noodzakelijke aandacht geschonken. Hetzelfde geldt voor de meerjarenvise van de eigenaar. Als dit rekening houden heeft geleid tot objectief ongewenste planologische mogelijkheden kan daarop in het kader van het artikel 10 BRO overleg op worden gereageerd.
Op het terrein van Duinrell bevindt zich een gedeelte van diepe puttenserie "Kaswetering II". Deze diepe winning is voor de drinkwatervoorziening van groot strategisch belang. De ontwikkelingen binnen Duinrell, zoals uitbreiding van parkeervoorzieningen, dienen dan ook te kunnen worden getoetst aan de regels die gelden voor een zakelijk recht strook van 30 meter en de milieubeschermingsgebieden voor grondwater en waterwingebied. In het waterwingebied mogen geen bestemmingen worden toegelaten die activiteiten met zich meebrengen die in strijd zijn met de waterwinning of een uitbreiding van het huidige risico betekenen. Daarnaast dient de zakelijk recht strook en de grenzen van de milieubeschermings-gebieden voor grondwater in het bestemmingsplan te worden genoemd en correct op de kaart aangegeven.	De milieubeschermingsgebieden t.b.v. de waterwinning zullen, conform het bestemmingsplan Landelijk Gebied, worden opgenomen in het plan. Gezien het maatschappelijke belang zal tevens de dubbelbestemming waterwinning worden toegevoegd, waarin een gelijke maat wordt aangehouden als de zakelijk recht strook van de Puttenserie "Kaswetering II".

Ten onrechte wordt gesteld dat de bestemmingen binnen het plangebied niet op hoofdlijnen zullen veranderen. Bij vergelijking van de plankaart met de plankaart onder paragraaf 4.3. op bladzijde 27 van de toelichting blijkt een deel van het duinbos en wandelbos in het midden te zijn veranderd in andere functies, namelijk in een zogenaamde natuurcamping en een functionele zone met woningen, die groter is dan in het geldende bestemmingsplan. Het wordt vreemd gevonden dat het natuurkamperen kennelijk reeds tussentijds is gerealiseerd zonder dat een bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.	De natuurcamping en de woningen zijn reeds als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Duinrell van 1982. De begrenzing van het onbebouwde deel van de bestemming woondoeleinden is, overeenkomstig het huidige gebruik, enigszins vergroot. Voor het natuurkampeerterrein was geen bestemmingswijziging nodig, aangezien het vigerende bestemmingsplan dit rechtstreeks toelaat. Zie overigens opmerking PPC over oppervlakte woningen.
Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanwezigheid bij de terreinen van DZH van de functies opslag met facilitaire gebouwen R(ob), een uitgebreider oppervlak voor woondoeleinden en natuurkamperen. Gevraagd wordt om een overgangsstrook met de bestemming Natuurgebied N(bd).	Het gaat hier voornamelijk om bestaande functies. Het opslagterrein voor onderhoud en beheer is reeds in het vigerende plan opgenomen. Dit is nu juist begrensd om verdere uitwaaiing tegen te gaan. Ook het natuurkamperen is een bestaande bestemming. De oppervlakte voor het wonen betreft alleen maar verblijfsgebied zonder bebouwing. Echter een wijziging van het huidige bos langs de Hertenkamp heeft op de beeldkwaliteit van de gehele omgeving effecten. Ter behoud van de huidige kwaliteiten zal de rand van het terrein met de aanduiding `Wo`, conform de huidige situatie en vigerende bestemming, worden omgezet in de bestemming Natuurgebied (bos en duin).
Geconstateerd dat de habitatgrens niet volledig is weergegeven op de plankaart.	De habitatgrens is deels weggefallen achter de belijning van de duinsloot. De begrenzing is verduidelijkt.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg	d.d. 10 oktober 2003, kenmerk RW-2993-2572
Voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	
Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat	d.d. 15 augustus 2003. Kenmerk RXS/2003.9303
Verzoekt uitvoering watertoets en opname waterparagraaf	Zie commentaar bij de reactie van de PPC
Gastransport Services District West	d.d. 9 juli 2003, kenmerk OW-S 03.B.1898
Voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	
Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West	d.d. 15 juli 2003, kenmerk O/REB/RZW/dc
Als er aanleiding tot reageren is zal dat binnenkort worden gedaan. Wellicht reactie in later stadium, mondeling	

tijdens een PPC-vergadering	
Staatsbosbeheer	d.d. 21 juli 2003, kenmerk 2003-853
Voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	
Stadsgewest Haaglanden	d.d. 13 augustus 2003, kenmerk SH03.1091
Voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	
Kamer van Koophandel Haaglanden	d.d. 17 september 2003, kenmerk S.865-U/AV/RS72
Voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	
Ministerie van Defensie DGWT dir. West	d.d. 6 oktober 2003, kenmerk 2003015634
Artikel 3 lid 4b ('luchtmacht' moet zijn 'Marine') dient ook van toepassing te worden verklaard voor art.3 lid 6 'wijzigingsbevoegdheid'.	Zie commentaar op het PPC-advies

Adviesaanvragen verzonden aan:

Stadsgewest Haaglanden	Gereageerd
Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij Staatsbosbeheer. regio Zuid-Holland –Utrecht	Gereageerd
Provinciale Planologische Commissie	Gereageerd
Rijksdienst voor de Monumentenzorg	Gereageerd
Ministerie van Economische Zaken	Gereageerd
Ministerie van Defensie Directie DGW&T West	Gereageerd
Ministerie van Verkeer en Waterstaat Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland	Gereageerd
Duinwaterbedrijf Zuid-Holland	Gereageerd
N.V. Nederlandse Gasunie	Gereageerd
Kamer van Koophandel Haaglanden	Gereageerd
Rijks Planologische Dienst	Niet gereageerd
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordeningen Milieubeheer VROM-Inspectie Regio West	Gereageerd
Hoogheemraadschap Rijnland	Gereageerd
NUON	Niet gereageerd

Bijlage 1: Vergelijking bouwmogelijkheden Duinrell 1982 - 2005

[terug naar inhoudsopgave](#)

bestemmingplan Duinrell 1982							bestemmingsplan Duinrell 2005						
bestemming	oppervlak	max. beb	max. gh /bh gebouwen	bh andere bouw	vrijstelling bouwhoogte	Overige bebouwing	bestemming	oppervlak	max. beb.	max gh/bh gebouwen	bh andere bouw	vrijstelling bouwhoogte	overige bebouwing en regelingen
Intensieve dagrecreatie 30% (3)	96.500 m ²	29.000 m ²	6,5/12,0 m	15,0 m	20,0/20,0 m 1)	3 dienstw. opp 80 m ² gh 3,0 m; bh 7,0 m starttoren 28,0 m	Dagrecreatie D(d)	91.500 m ²	36.600 m ²	12,0/12,0 m	25,00 m	10 % tot 25 m	5 dw 600 m ³ in comb met (R(p) en R(ob) 4)
Natuurgebied met beperkte voorzieningen (12)	63.000 m ²	2.910 m ² a.b + 90 m ² gebouwen		3,0 m	/8,0 m	Uitkijktoren 32 m ² ; bh 6,0 m: blokhutten: 2x 45 m ² ; gh 2,5 m; bh 4,0 m 1 dienstw. 350 m ³	Dagrecreatie D(od)	36.000 m ²	500 m ^{2**}			Tikibad 75 m ² tot 35 m.	
Verblijfsrecreatie (8)	2.600 m ² kw	2.600 m ²	4,0/8,5 m				Dagrecreatie D(mf)	6.700 m ²	2.700 m ²				
int dagrecre 10%	9.200 m ²	920 m ²	6,5/12,0 m	15,0 m	20,0/20,0 m 1)		zie Dagrecreatie D(d)						
Water	6.000 m ²						Water	16.000 m ²					
Totaal oud	177.300 m²	32.610 m²					Totaal nieuw	150.200 m²	39.800 m^{2**}				
Toeristische camping (4)	27.500 m ²	370 m ²	4,0 m/4,0 m	3,0/7,0 m		1 dienstw. opp 80 m ² gh/bh 4,0 m	Verblijfsrecreatie R(k)	60.000 m ²	Zie *	4,0/7,0 m	4,0 m		wijz. bev. D(mf) 2500 m ²
Natuur kamperen (4a)	17.000 m ²	17 m ² a.b.		1,0/3,0 m		Alleen a.b.	Verblijfsrecreatie R(n)	17.200 m ²	Zie *	4,0/7,0 m	4,0 m		
Kamperen (5) 2)	150.000 m ²	960 m ²	4,0 m/4,0 m	3,0/7,0 m		3 dienstw. opp 80 m ² gh/bh 4,0 m	Verblijfsrecreatie R(p) I	151.000 m ²	2.000 m ² /ha ve + Zie *	4,0/7,0 m	4,0 m		5 dw 600 m ³ in comb met D(d) en R(ob) 5)
Permanente Verblijfsrecreatie (6)	56.000 m ²	170 m ² 3)	4,0/4,0 m	3,0/7,0 m		1 dienstw. opp 80 m ² gh/bh 4,0 m	Verblijfsrecreatie R(p)II	72.000 m ²	1.500 m ² /ha ve + Zie *	4,0/7,0 m	4,0 m		5 dw 600 m ³ in comb met D(d) en R(ob) 5)
Kampeerautoterrein (7)	11.000 m ²			3,0/7,0 m			zie R(p)II						
Voorzieningen t.b.v. Verblijfsrecreatie (8)	900 m ² ic 300 m ² vo 390 m ² dwo	350 m ² 300 m ² 80 m ²	3,0/5,0 m 3,5/8,0 m 3,0/5,0 m	3,0/7,0 m		1 dienstw. 450 m ³	zie Dagrecreatie D(mf) en Verblijfsrec. R(p)						
Totaal oud	263.090 m²	2.230 m²					Totaal nieuw	300.200 m²	8.000 m² (zie *)				
Bos en wandelgebied (10)	168.000 m ²	1.680 m ² a.b.		5,0 m	/10,0 m	Hertenkamp: 300 m ² gh 3,0m; bh 5,0 m	Natuurgebied N(w) Zie ook R(k) en Gr	75.000 m ²	alleen a.b.		4,0 m		geen gebouwen toegestaan
Natuurgebied met Recreatief gebruik (11)	485.000 m ²	485 m ² a.b.		1,0/3,0 m		Alleen andere bouwwerken (a.b.)	Verblijfsrecreatie R(op)	57.500 m ²	1.200 m ² /ha ve	4,0 m	4,0 m		max 20 verblijf eenh. 5)
Totaal oud	653.000 m²						Totaal nieuw	644.500 m²					geen gebouwen toegestaan

prim. Intensieve dag-recre en sec. toeristische camping (14)	3.600 m²	1.440 m²	3,0/7,0 m	12,0 m			zie Dagrecreatie D(d)						
Bijzondere recreatieve Voorzieningen (nader uit te werken) (15)	18.500 m²	3.700 m²	5,5/9,5 m			max 1200 m² per gebouw; 2 dienstw. opp 80 m²; 20 dienstw. opp 40 m²	Wijz. Bevoegdheid 2 t.b.v. D(mf)	5.700 m²	2500 m²	12,0 m	25,0 m		
Volkstuinen (21)	5.000 m²	30 m²	2,5/4,0 m	2,75 m			zie Natuurgeb. N(w)						
Tennisbaan (22)	800 m²	8 m²	3,0/3,0 m	4,0 m			zie Woondoeleinden						
Voorzieningen t.b.v. het recreatiebedrijf (23)	4.600 m² to 770 m² ka 700 m² ep	1.200 m² 300 m² 150 m²	3,0/6,5 m 5,5/9,5 m 3,0/4,5 m				Recreatieve voorzieningen R(ob) zie ook R(t)	8.000 m²	Zie *	4,0/7,0m	4,0 m		5 dw. 600 m³ in comb met D(d).en R(p)
Horeca (24)	300 m² 1.000 m²	130 m² 90 m²	3,0/4,5 m 2,0/4,0 m	3,0 m 3,0 m			Horeca (Ho)	420 m² 600 m²	210 m² 110 m²	4,0/7,0 m 4,0/7,0 m	2,0/6,0 m		
Woningen met erven (25)	24.000 m²	300 m² 700 m²	4,0/7,5 m 4,0/9,0 m	3,0 m 3,0 m		1 wo incl. bijgebouw 3 wo incl bijgebouw	Woondoeleinden (Wo)	27.000 m²	300 m² 300 m² 400 m²	5,0/9,0 m 5,0/9,0 m 5,0/9,0 m	3,0 m		per wo.100 m² bijgebouw; bh. 6,00m
Wijz. bev. manege (31)	2.00 m²	1.450 m²	5,5/7,5 m	3,0/7,0 m			Zie R(p)II						
Parkeerterrein (18)	20.000 m²	10 m²	2,5 m	3,0/7,0 m			Recr. voorz R (pv) Recr . voorz R(t)	17.000 m² 13.000 m²	Zie * Zie *	4,0/7,0 m 4,0/7,0 m	4,0 m 4,0 m		
Beplantingsstrook (9)	12.500 m²	alleen a.b.		1,5/7,0 m			Groenvoorzieningen Gr	20.000 m²	alleen a.b.		2,0 m		wijz bev 1 naar D(od)
1) voor max. 10 % van bebouwingsmogelijkheid waarbij de boomhoogte niet mag worden overschreden 2) op 55 % (=77000 m²) stacaravans toegestaan 3) netto 145 m² per standplaats min. Standplaatsafmeting 10,0 m per zijde 4) wijz bev. voor 5 (delen van) attracties tot een hoogte van 35 m							5) wijz. bev. recr. wo max 15 eenheden/ha; max 24 recr. wo; max 100 m²/250 m³ per recr. wo; schakeling 2-4. * alleen bebouwing ten dienste van de bestemming toegestaan (totaal 8.000 m² binnen VerblifsrecreatieR(..)) ** en 10300 m² andere bouwwerken a.b. = andere bouwwerken ve = verblijfseenheden (onderlinge afstand min. 5,0 m)						
In de totalen zijn alleen de bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen opgenomen omdat de regelingen voor andere bouwwerken niet bij alle bestemmingen in het oude en nieuwe plan te vergelijken zijn. Zo was bijv. in het oude plan het maximum bouwoppervlak van kampeermiddelen (duingalows) niet geregeld. Er zijn oppervlakteverschillen tussen de beide plannen omdat de oude kaart analoog is en minder nauwkeurig meet dan de nieuwe digitale kaart. Tenslotte zijn er verschillen omdat in het oude plan slechts een klein deel van het aanwezige water bestemd was en de wegen binnen het landgoed een aparte bestemming hadden.													

Bijlage 2: Samenvatting eigenaarwensen in LGOP

[terug naar inhoudsopgave](#)

Samenvatting van het - niet tot het bestemmingsplan behorende - Concept Landgoed Ontwikkelingsplan (LGOP) Duinrell, voorjaar 2002.

Algemeen uitgangspunt:

In het LGOP wordt gekozen voor het motto "ruimte voor kwaliteit". Voor de programmering van nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat de aanwezige landschapsstructuur (park, duin en weide) als randvoorwaarde en vertrekpunt wordt gehanteerd.

Doelstellingen t.a.v. organisatie:

- * Behoud van het landgoed in de familie.
- * Een duurzame win-win relatie met de gemeente Wassenaar.
- * Onderhouden van een goede relatie met bevolking en bestuur.

Doelstellingen t.a.v. economie:

- * Behoud van eigen plaats van Duinrell door vernieuwing, verbetering, en verbreding van het aanbod van het attractiepark en de verblijfsrecreatie.
- * Behoud van concurrentiekracht door...(zie vorig punt).
- * Verbeteren wisselwerking tussen attractiepark en verblijfsrecreatie.
- * Verbreding van het aanbod (o.a. congres- en partyfaciliteiten) teneinde de exploitatie te verbeteren.

Doelstellingen t.a.v. landschap, natuur en cultuur

- * Versterken van Duinrell als landgoed en als onderdeel van de binnenduinrandzone.
- * Versterken natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten
- * Versterken van betrokkenheid van de gasten met de waarden van Duinrell.
- * Behoud van de herkenbare en door de tijd duurzaam gebleken zonering van Duinrell: weiden, attractiepark en duinen als buffer tussen Meijendel en bebouwde kom Wassenaar.

Wensen t.a.v. bestemmingen om doelen voor economie maar ook t.b.v. kwaliteitsslag te realiseren :

- * Mogelijkheden voor (vaste) verblijfsrecreatie (eventueel in 2 lagen) in het gehele noordelijke deel tot aan de duinsloot.
- * Ruimere begrenzing (met behoud van het huidige bouwvolume) van het attractiepark tot aan de duinsloot.
- * Ruimere begrenzing van 'duin met attracties' die ruimte biedt voor realisatie attracties die samenspelen met het bestaande reliëf.
- * Grens bestemming waterwingebied te verleggen naar de duinsloot.
- * Planologische medewerking voor een nieuwe historische kern.
- * Medewerking voor overkapping van een skibaan .

Wensen t.a.v. de functie wonen:

- * Realisatiemogelijkheden voor 2 á 3 woningen in de directe omgeving van de boerderij, t. b. v. familie bewoning.
- * Permanente woonbestemming voor 5 eenheden t.b.v. huisvesting personeel

- * Realisatiemogelijkheden voor gebouw voor groepsverblijf tot 80 bedden t.b.v. tijdelijke huisvesting personeel.
- * Behoud mogelijkheden voor tijdelijk verblijf nabij de sanitaire voorzieningen.

Acties om de doelen voor landschap, natuur en cultuur te realiseren:

- * Nader onderzoek naar een gebouw met allure van een "kasteel" als centraal oriëntatiepunt.
- * Het aangeven van alle voor het landgoed belangrijke en in principe te handhaven restanten van lanen, boomgroepen, waterpartijen en cultuurhistorische bebouwing
- * Continueren van het beheer in duin- en duinrandbossen gericht op versterking van de natuurlijke waarde.
- * Handhaven van het oppervlaktewaterregime, mede met het oog op het behoud van het waardevolle bomenbestand.
- * Continueren van het beheer van het bomenbestand van het park, gericht op behoud en versterking van het groene karakter middels gericht bijplanten en verjongen.
- * Bij het uitwerken van plannen voor vernieuwing en upgrading de structuur, oriëntatie en relatie met het landgoed als geheel als vertrekpunt te hanteren
- * Overleg met de gemeente over versterking ruimtelijke relatie Duinrell en centrum Wassenaar.

Overige

- * Realisatie toegangsmogelijkheid t.b.v. bestrijding calamiteiten bij DZH.
- * Alternatieve ontsluiting aan de noordzijde van Duinrell.
- * Re-allocatie van de waterwinning.

Bijlage 3: Resultaten luchtkwaliteitsberekeningen

[terug naar inhoudsopgave](#)

In de volgende tabellen is de invloed van de Storm van 's Gravesandeweg respectievelijk de Katwijkseweg op de luchtkwaliteit in het plangebied weergegeven, voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), bij een ongewijzigd bestemmingsplan.

Storm van 's Gravesandeweg (jaargemiddelde concentratie NO₂)

	2004 (µg/m ³)	2010 (µg/m ³)	2015 (µg/m ³)
achtergrondconcentratie	27	23/24	23
5 m van weg	37	29	27
10 m van weg	34	27	26
25 m van weg	32	26	25
150 m van weg	29	24	24
300 m van weg	28	24	23

Storm van 's Gravesandeweg (jaargemiddelde concentratie PM₁₀)

	2004 (µg/m ³)	2010 (µg/m ³)	2015 (µg/m ³)
achtergrondconcentratie	26	29	29
5 m van weg	29	30	30
10 m van weg	28	30	30
25 m van weg	27	30	29
150 m van weg	27	29	29
300 m van weg	27	29	29

Katwijkseweg (jaargemiddelde concentratie NO₂)

	2004 (µg/m ³)	2010 (µg/m ³)	2015 (µg/m ³)
achtergrondconcentratie	27	24	23
5 m van weg	35	27	26
10 m van weg	33	26	25
25 m van weg	31	25	24
150 m van weg	28	24	24
300 m van weg	28	24	23

Katwijkseweg (jaargemiddelde concentratie PM₁₀)

	2004 (µg/m ³)	2010 (µg/m ³)	2015 (µg/m ³)
achtergrondconcentratie	26	29	29
5 m van weg	28	30	30
10 m van weg	28	30	29
25 m van weg	27	29	29
150 m van weg	27	29	29
300 m van weg	27	29	29

Conclusie: de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en fijn stof blijven overal onder de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (voor beide stoffen: 40 µg/m³).

In de volgende tabellen is het aantal overschrijdingen van een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ voor fijn stof weergegeven.

Storm van's Gravesandeweg

	2004	2010	2015
5 m van wegas	22	31	29
10 m van wegas	18	29	27
25 m van wegas	15	26	25
150 m van wegas	11	24	22
300 m van wegas	10	23	22

Katwijkseweg

	2004	2010	2015
5 m van wegas	20	29	27
10 m van wegas	17	27	25
25 m van wegas	13	25	24
150 m van wegas	11	23	22
300 m van wegas	10	23	22

Conclusie: zonder overeenkomstig de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 te corrigeren voor zeezout wordt overal reeds voldaan aan de grenswaarde (daggemiddelde van 50 µg/m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden).

Met behulp van CAR II versie 4.0 is tevens een worst case benadering uitgevoerd. Hierin zijn de verkeersintensiteiten verdubbeld, de overige invoergegevens zijn onveranderd. Deze benadering geeft de volgende resultaten:

- op 5 m van de wegas van de Storm van 's Gravesandeweg wordt in 2004 de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide overschreden (43 µg/m³); de prognoses voor 2010 en 2015 liggen overal echter ruim onder de grenswaarde;
- de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof voldoet overal aan de grenswaarde (in 2004, 2010 en 2015);
- wanneer overeenkomstig de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 wordt gecorrigeerd voor zeezout wordt overal voldaan aan de daggemiddelde grenswaarde voor fijn stof, zowel in 2004 als in de prognoses voor 2010 en 2015.

Zelfs in dit worst case scenario kan met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor planontwikkeling worden geanticipeerd op de toekomstige luchtkwaliteitssituatie.

Bijlage 4: Grens waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

[terug naar inhoudsopgave](#)

