

# Verkenning Groene Buffer en Tijdelijk Gebruik Locatie Valkenburg

*1 juli 2014*

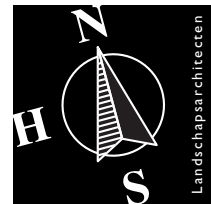




# Verkenning Groene Buffer en Tijdelijk Gebruik Locatie Valkenburg

Opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten i.s.m. Over Morgen  
In opdracht van de Gemeente Katwijk, Gemeente Wassenaar, Provincie Zuid-Holland en het RVOB

1 juli 2014



# Inhoud

I. Inleiding	7
--------------	---

## DEEL 1. KARAKTERISTIEK GROENE BUFFER

2. Positie Groene Buffer	13
3. Gebiedskwaliteiten en knelpunten	23
4. Karakterisering in 7 thema's	31

## DEEL 2. RUIMTEGEBRUIK

5. Ruimteclaims Groene Buffer	37
6. Tijdelijk gebruik locatie Valkenburg	45

## DEEL 3. SCENARIO'S GROENE BUFFER

7. Vijf scenario's voor de Groene Buffer	63
8. Haalbaarheidsanalyse	83
9. Conclusies ten aanzien van de scenario's	89

## BIJLAGE

Nadere toelichting afzonderlijke ruimteclaims	95
---	----

## BRONNEN

119

## COLOFON

123



De rand van Maaldrift

# INLEIDING

## Aanleiding en opgave

De Groene Buffer aan de zuidzijde van locatie Valkenburg is al jaren onderwerp van gesprek tussen de verschillende partners in het gebied. Eerst vooral vanuit het idee van de Groene Buffer als respectzone tussen de te ontwikkelen locatie Valkenburg en het strandwallen- en strandvlaktelandschap rond Wassenaar. Later kwam ook de ecologische betekenis van dit gebied als verbinding tussen de duinen en het Groene Hart nadrukkelijker op de agenda.

Op een hoog abstractieniveau lijkt er wel een gedeeld beeld te zijn over de buffer als groene ruimte, maar in de praktijk zijn er ook veel verschillende ideeën over de werkelijke invulling en lijkt de Groene Buffer een 'optielandschap' voor vele toekomstige groene en recreatieve wensen. Eén ding is duidelijk: met de ontwikkeling van Locatie Valkenburg zal de Groene Buffer transformeren van een 'luwe restzone' naar een gebied met werkelijke betekenis voor de ruimere omgeving.

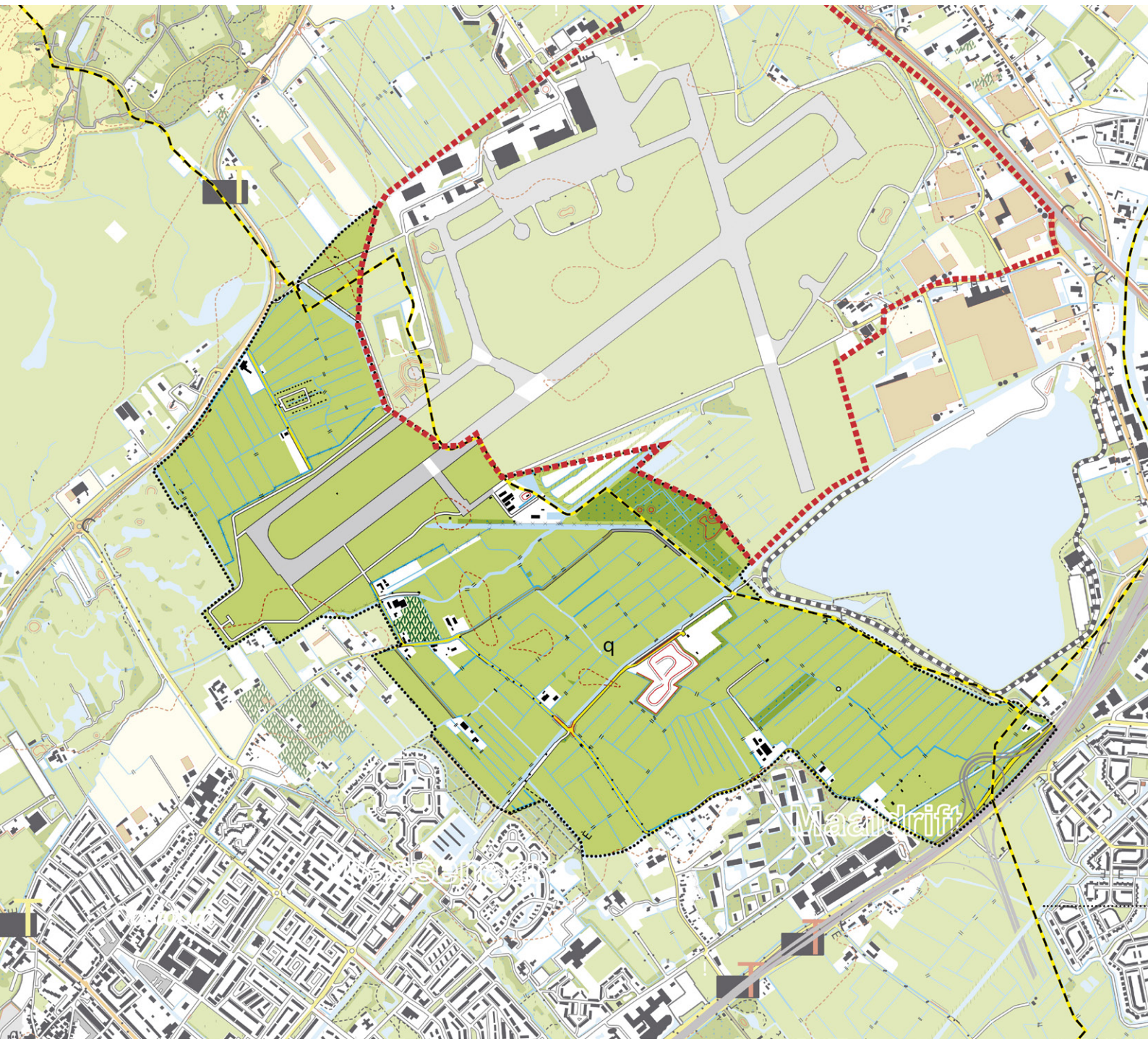
Met de doorontwikkeling van het Masterplan voor Locatie Valkenburg wordt de vraag over de toekomst van de Groene Buffer nu ook urgenter. Deze vraag spitst zich met name toe op de inpassingsmogelijkheden van een

aantal recreatieve verbindingen, (recreatieve) functies, waaronder recreatieluchtvaart (zweefvliegen) en een smalspoorlijn. Aan H+N+S Landschapsarchitecten is gevraagd de verschillende ruimteclaims en mogelijke ontwikkelscenario's voor de Groene Buffer ruimtelijk te onderzoeken.

Dit onderzoek vormt de opmaat naar een gezamenlijk proces om tot een nieuw, financieel haalbaar plan voor de Groene Buffer te komen. Het moet de betrokken partijen ondersteunen bij het maken van keuzes ten aanzien van de verschillende functies, de gezamenlijke ambitie voor de Groene Buffer concretiseren, materiaal opleveren voor het gesprek met de belanghebbenden en een opmaat vormen voor het toekomstige ontwikkelproces.

Daarnaast is gevraagd naar richting met betrekking tot het tijdelijk gebruik de ontwikkellocatie Valkenburg zelf, totdat dit gebied zijn definitieve bestaan als woongebied heeft.

Omdat het onderzoek uiteindelijk moet leiden tot een zowel aansprekend als realistisch (haalbaar) plan is voor de financiële uitwerking samenwerking gezocht met het bureau Over Morgen.



Aanduiding plangebied



## Plangebied

Het plangebied van deze verkenning met betrekking tot de Groene Buffer, is hiernaast op kaart weergegeven. De grenzen volgen aan de noordzijde de rode contour van Ontwikkellocatie Valkenburg. Aan de westzijde de Katwijkseweg. Aan de zuidzijde loopt de grens langs de rand van de golfbaan Rozestein, het hekwerk van het vliegveld Valkenburg, de Kaswatering, de Ruigelaan, de rand van Wassenaar en Maaldrift. Aan de oostzijde vormt het fietspad langs de N44 de grens.

De voorstellen voor tijdelijk gebruik hebben vooral betrekking op het gebied binnen de rode contour van Ontwikkellocatie Valkenburg.

## Leeswijzer

Voorliggende verkenning bestaat uit drie delen. Het eerste deel gaat over de positie van de Groene Buffer: de ambities voor het gebied vanuit de verschillende betrokken partijen, de gebiedskwaliteiten en knelpunten en de samenvatting daarvan aan de hand van 7 thema's.

In het tweede deel worden de verschillende ruimteclaims, die door de betrokken gemeenten, provincie en RVOB benoemd




zijn geanalyseerd. Het gaat daarbij met name om de combineerbaarheid onderling en de inpasbaarheid binnen de Groene Buffer, in relatie tot de in deel I benoemde identiteit en ambities.

De volgende ruimteclaims worden behandeld:

- Ecologische verbinding
- Extensief recreatief medegebruik
- Tijdelijk zweefvliegen
- Smalspoorlijn
- Singelgolf
- Polo
- Forelvisserij/roofvogelpark
- Zonneveld
- Agrarisch gebruik

In dit deel gaan we ook in op de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik op de Ontwikkellocatie Valkenburg.

In het derde deel worden vijf mogelijke ruimtelijke scenario's voor de ontwikkeling van de Groene Buffer verkend. Daarbij gaat het zowel om het concept en de ruimtelijke expressie van het scenario, de programmatische mogelijkheden en de wijze van ontwikkeling/ financieringsaspecten.

- 
-  **Plangebied verkenning Groene Buffer**
  -  **Rode contour Ontwikkellocatie Valkenburg (plangebied Tijdelijk Gebruik Valkenburg)**
  -  **Gemeentegrens**



**DEEL I**

.....

**Karakteristiek**

**Groene Buffer**

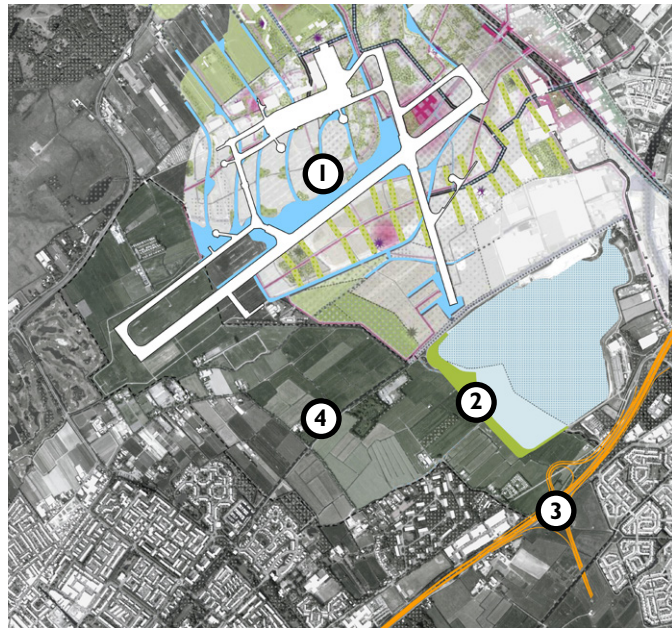


Zicht op het volkstuintencomplex

# 2 POSITIE GROENE BUFFER

De Groene Buffer ligt ten zuiden van de ontwikkellocatie Vliegveld Valkenburg en vormt letterlijk een buffer tussen de stedelijke gebieden van Wassenaar en Leiden/Katwijk. Het is een gebied dat sterk in ontwikkeling is: Op het voormalig Vliegveld Valkenburg is een integrale gebiedsontwikkeling gepland; de zandwinning van het Valkenburgse Meer wordt uitgebreid in combinatie met de aanleg van een ecologische zone; en de Rijnlandroute wordt aangelegd. Deze sluit ten oosten van de Groene Buffer aan op de N44. Daarnaast zijn er vele kleinere ontwikkelingen en ambities zowel in het gebied van de Groene Buffer als daarbuiten.

Over de Groene Buffer wordt al jarenlang gesproken. Zowel in abstracte termen ('lucht in een verstedelijkte omgeving') als concreter ('behoud agrarische functie', 'benutten kwelwater voor natte natuur'). Er liggen veel verschillende ideeën en initiatieven voor het gebied. In 2009 is door de gemeenteraad van Wassenaar een streefbeeld vastgesteld. Ook vanuit de Ontwikkellocatie Valkenburg is er een beeld van de Groene Buffer. Deze vatten we in dit hoofdstuk kort samen. Daarnaast gaan we in op de plannen voor de zuidrand van de ontwikkellocatie Valkenburg en de Mient Kooltuin, aangezien deze direct raken aan de Groene Buffer.



## Grote ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Ontwikkellocatie Vliegveld Valkenburg
2. Uitbreiding zandwinning Valkenburgse Meer
3. Aanleg Rijnlandroute
4. Groene Buffer

## Concept Streefbeeld voor de Groene Buffer en Locatie Valkenburg vanuit de Provincie Zuid-Holland

Voor het concept streefbeeld voor de Groene Buffer en Valkenburg wordt vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aangehaakt op de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), het Programma Ruimte (PR) en de Provinciale Verordening Ruimte (PVR), zoals deze bekend zijn in ontwerp op 8 april 2014. Er is ook geput uit het concept Gebiedsprofiel Duin Horst en Weide welke bedoeld is als handreiking.

### *Groene Buffer*

De locatie is in de kaartbijlage "Ruimtelijke kwaliteit" van de PVR aangemerkt, als Groene Buffer en deels als Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent dat op deze locatie slechts ontwikkelingen zijn toegestaan die kunnen worden ingepast dan wel een aanpassing betekenen voor kleinschalig gebiedsvreemde ontwikkeling. Een en ander conform de in de PVR genoemde voorwaarden.

### Ambities:

- Behoud en versterking van de openheid, rust en stilte als tegenhanger van de meer stedelijke dynamiek rondom zoals de Locatie Valkenburg
- Realiseren van een optimale combinatie (kwantitatief en financieel) van een ecologische en recreatieve verbinding in relatie met de tankgracht

- Ruimte bieden voor en vitale landbouw als belangrijkste drager/beheerder van het open landschap en de landelijke identiteit. Schaalvergroting en verbreding horen hiervoor tot de mogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen passen binnen het open en landelijke karakter
- Behoud van kenmerkende verkavelingspatronen
- Vergroting van de beleefbaarheid van de buffer

### *Valkenburg*

Volgens de kaartbijlage "Ruimtelijke kwaliteit" van de PVR is op deze locatie een transformatie mogelijk voor een grootschalige gebiedsvreemde ontwikkeling. Een en ander conform de in de PVR genoemde voorwaarden.

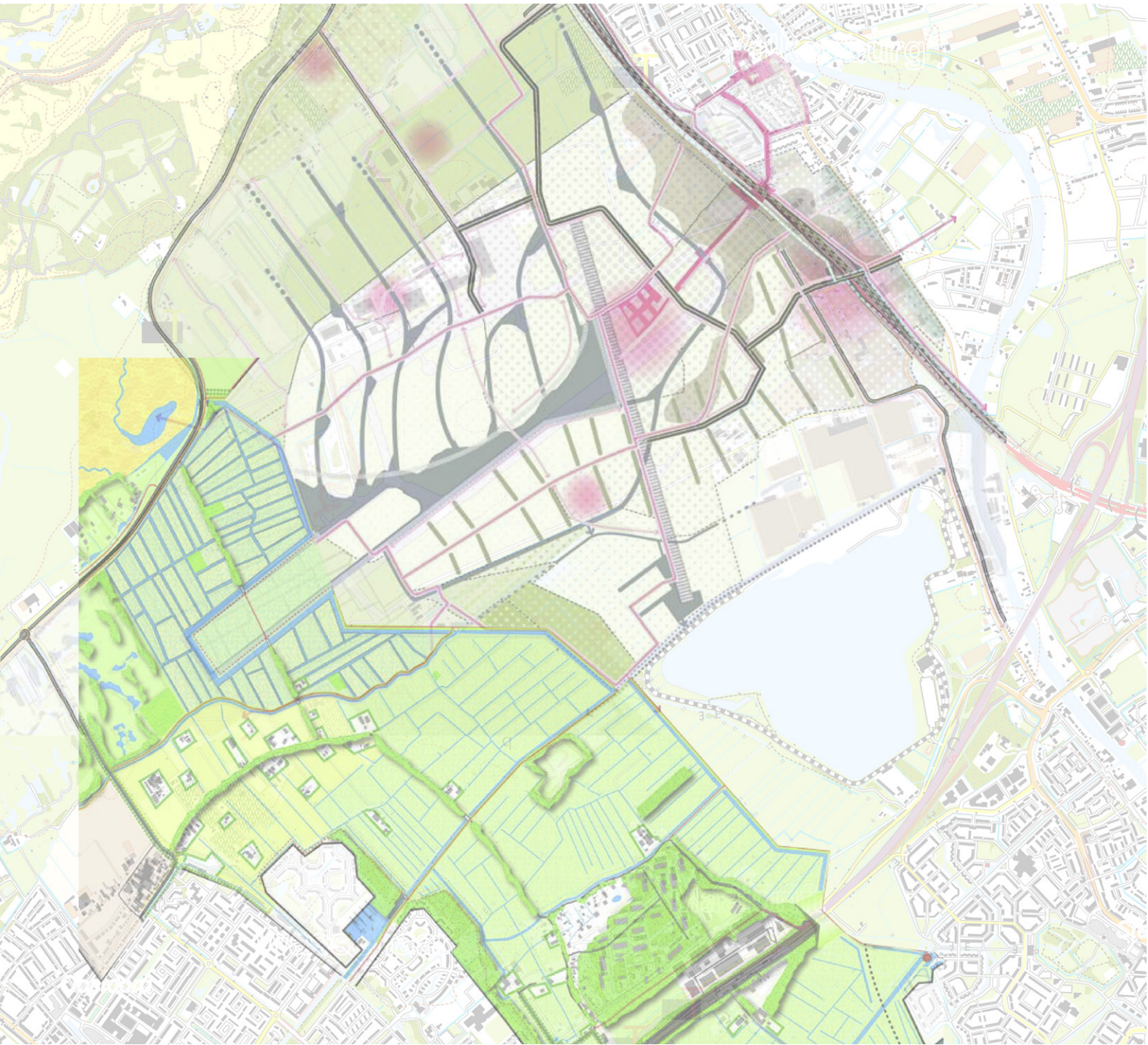
### Ambities:

- Integrale gebiedsontwikkeling van het vliegveld naar woon- werk- en recreatiemilieus.
- Inzet op een goede verankering en inpassing van de nieuwe ontwikkeling door aan te sluiten op bij de bestaande (landschappelijke) karakteristiek
- Realisering van een groenblauw raamwerk als drager van een adaptieve ontwikkelstrategie die start ten noorden van de korte landingsbaan
- In elke fase van de ontwikkeling bijzondere aandacht voor de vormgeving van

de stadsranden en de mogelijkheid van doorgaande routes.

- Tijdelijk gebruik van het terrein tijdens de gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken. Deze functies sluiten aan bij de eigenheid van de plek en kunnen een tussenstap vormen naar een mogelijke ontwikkelingsrichting
- Inzet op een duurzame ontwikkeling van het gebied (faseerbaarheid en flexibiliteit, duurzaam waterbeheer, energie- en materiaalgebruik)
- Het topmilieu voor wonen zal gerealiseerd worden in het zuidelijk deel van de locatie waarbij het streven is om - bij onvoldoende behoefte - de Groene Buffer te verbreden.

De ontwikkeling van Valkenburg zal nader worden beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan, inclusief een bij het bestemmingsplan te voegen ruimtelijk kwaliteitsbeeld, dat is aangesloten op het ruimtelijke kwaliteitskader zoals geformuleerd in de PVR.. Daarnaast is een met de Leidse regio afgestemd woningbouwprogramma voor Valkenburg van belang..



Streefbeeld Groene Buffer en Masterplan Valkenburg gecombineerd



## Streefbeeld voor de Groene Buffer vanuit de Gemeente Wassenaar

De Gemeenteraad van Wassenaar heeft in 2009 het Streefbeeld Groene Buffer vastgesteld. Hierin wordt een visie op het toekomstig karakter en inrichting van het gebied gegeven. Het belangrijkste uitgangspunt van het plan zijn de reeds bestaande kwaliteiten van het gebied. Door zorgvuldige vormgeving van de randen, herstel van de verkaveling op het vliegveld, openmaken/schoonvegen van de polder en de aanleg van een ecologische dooradering worden deze bestaande kwaliteiten verder doorgezet en aangevuld.

Voor het streefbeeld staan de volgende uitgangspunten centraal. Wij verwijzen hierbij ook naar het raadsvoorstel no. 09055.

- Het streefbeeld heeft als belangrijkste doel de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. Het streefbeeld richt zich daarbij op het ongedaan maken van oneigenlijke en/of versturende functies in het gebied.
- Agrarisch gebruik wordt als wezenlijk belang gezien voor het behoud van de kwaliteiten van de Groene Buffer; hier wordt ruimte aan gegeven. Dit betekent o.a. dat ten oosten van de Kaswatering er geen peilaanpassingen worden gedaan die tot overlast voor de aanwezige bedrijven leiden.
- Benutten van de kans om de historische kavelstructuur van de polder te herstellen rond de kop van de landingsbaan.
- Er wordt een duurzaam beheer van het gebied nagestreefd. Daarom wordt er naast agrarisch beheer ook ingezet op natuurbeheer. Mocht onverhoopt de agrarische functie afnemen, dan kan de natuurkern worden uitgebreid.
- Er wordt met het streefbeeld voorzien in natuurontwikkeling. Doel is het realiseren van een goed en volwaardig ecologisch netwerk en verbinding.
- Er wordt gestreefd naar een versterking van de openheid van de polder. Daar waar de openheid onder druk staat, wordt gekeken in hoeverre bestaande functies zoals bv Hotel Wassenaar; Camping Maaldrift en de composteerinrichting kunnen worden verplaatst / gesaneerd.
- De Groene Buffer leent zich voor recreatie. Nieuwe functies dienen echter zorgvuldig te worden ingepast. Daarbij staat het behoud van de openheid en het agrarisch beeld voorop. Dat betekent dat er in de Groene Buffer slechts plaats is voor natuurgerichte recreatie, zoals wandelen en fietsen.

## Beeld van de Groene Buffer vanuit de Ontwikkellocatie Valkenburg

De Groene Buffer heeft een belangrijke meerwaarde voor de woonlocatie Vliegveld Valkenburg. Daarbij gaat het zowel om de recreatieve waarde van het gebied, als de openheid en het karakter van het Hollandse polderlandschap met de weidse zichtlijnen.

Het toegankelijk maken van het gebied en het uitbreiden van het recreatieve routenetwerk met goede verbindingen naar de locatie Valkenburg draagt bij aan de woonkwaliteit. Daarbij dienen bepaalde karakteristieke functies in het gebied, zoals het agrarisch gebruik, in de huidige vorm behouden te blijven.

Het gebied krijgt zo een functie als uitloopgebied (extensieve recreatie) en vormt daarmee een goede aanvulling op de voorgestane toekomstige inrichting van de Mient Kooltuin, waar meer intensief recreatief gebruik is voorzien.

Aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de plannen rondom de Groene Buffer is de noordelijke polderrand. Omdat de gemeentegrens niet de logische begrenzing van de tankgracht volgt, bestaat de kans dat in de grenszone tussen de gebieden zogenaamde rafelranden ontstaan.

Daarnaast is er zorg over de haalbaarheid van het Catalinapark, zoals dat in het ontwerp uit

2009 is uitgewerkt, nu er een groot deel van de provinciale ZZG-subsidie is weggefallen. Ook is er aandacht nodig voor de toekomstige functie en inpassing van het beoogde landhuis. Binnen het Catalinapark is wellicht ook ruimte om de aanwezige orchideeënpopulatie op Locatie Valkenburg te verplaatsen.

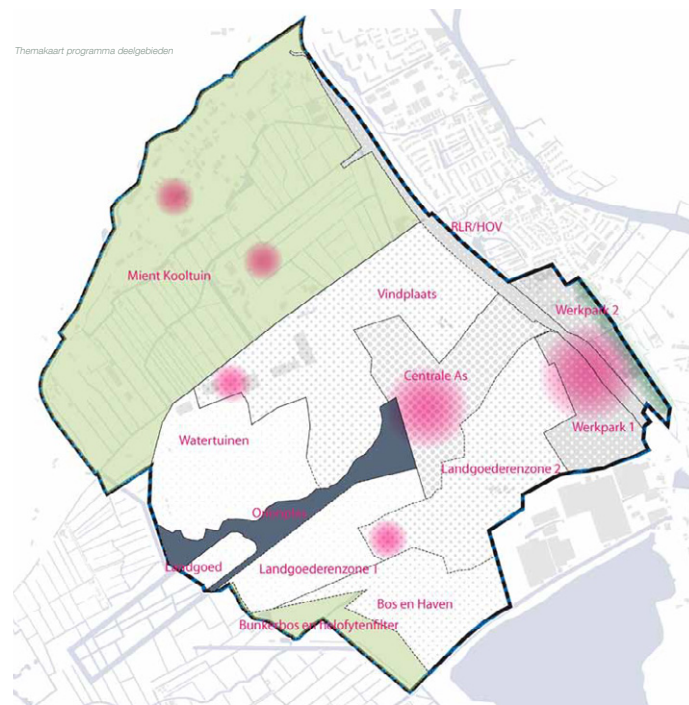
Tot slot is er aandacht nodig voor de aanwezige archeologische waarden in het gebied en een goede afweging van in-situ en ex-situ behoud van archeologie.

## Masterplan Valkenburg: inrichting zuidrand ontwikkellocatie

In het masterplan voor locatie Valkenburg zijn door de gemeente Katwijk en het RVOB de ambities en uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van het gebied. De hoofdstructuur en de principes worden verankerd alsook de beoogde kenmerken en kwaliteiten van de verschillende woon-, werk- en recreatiemilieus. Voor de ontwikkeling wordt gebruikt gemaakt van een adaptieve ontwikkelstrategie, waarbij het tempo en de omvang van de ontwikkeling afgestemd worden op de marktvrage en behoefte van de individuele woonconsument.

De zuidwestrand van de ontwikkellocatie raakt direct aan de Groene Buffer. De invulling van deze rand bestaat uit een aantal onderdelen. Aan de noordwestzijde ligt het deelgebied Watertuinen. Dit is een woonmilieu met een nauwe relatie met het water; een relatief lage dichtheid en grote kavels. Ten zuiden hiervan ligt de Orionplas. De lange landingsbaan wordt bijna helemaal omgezet in water als onderdeel van deze Orionplas. Zo blijven de lange zichtlijnen tussen de Centrale As en de Groene Buffer behouden. Het water loopt tot aan de tankgracht. In de Orionplas is het landgoed Catalinapark gedacht. Ten zuidoosten hiervan ligt de landgoederenzone. Dit deelgebied kent een besloten karakter met houtwallen en bosplantsoen. Het helofytenfilter en het bunkerbos blijven

behouden en vormen ten zuiden van de landgoederenzone de grens met de Groene Buffer. De tankgrachtzone, met een groene fiets-, wandel en ruiterroute over de kade wordt gezien als een belangrijke verbinding tussen Locatie Valkenburg en de Groene Buffer. Het landgoed Catalinapark is ook vanaf hier bereikbaar.



Deelgebieden Masterplan Valkenburg



**Beeld landgoederenzone**



**Beeld Mient Kooltuin**



**Beeld landgoederenzone**



**Beeld Mient Kooltuin**



**Beeld watertuinen**



**Beeld Catalinapark**

## Masterplan Valkenburg: Inrichting Mient-Kooltuin

Onderdeel van de onwikkellocatie Valkenburg is de Mient Kooltuin. Omdat dit gebied nauw gelieerd is aan de Groene Buffer en hier ook mogelijk ruimte is voor een aantal van de ruimteclaims, benoemen we hier ook de beoogde karakteristiek voor het gebied. Deze is vastgelegd in het Masterplan Locatie Valkenburg en wordt als volgt getypeerd:

- Groot groengebied (175 ha)
- Begrenzing van woonwijk en overgang naar de duinen
- Divers, ook intensief recreatief programma
- Diverse recreatieve routes met uitloopmogelijkheden voor Valkenburg
- Ruimte voor agrarische functies
- Drie deelgebieden met een eigen karakter

### Deelgebied 1 - Barakkenbos;

- Hoogwaardig recreatief bosgebied met vliegekampbarakken (ensemble groen en bebouwing in samenhang ontworpen)
- Aanvulling op Pan van Persijn
- Nieuwe functies in de barakken, afgestemd op ambities Valkenburg, bijvoorbeeld creatieve werkfuncties, horeca of informatiecentrum

### Deelgebied 2 – sport- en tuinenpark:

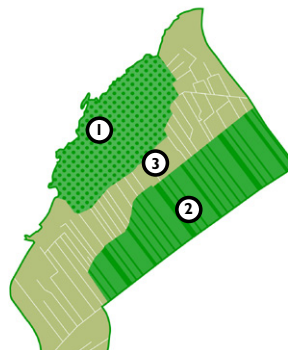
- Besloten groen karakter
- Geleidelijke overgang naar woonwijk

(uitwisseling wonen en groen)

- Sport (bestaand en uitbreiding) en volkstuinen (vervanging)
- Multifunctionele velden voor spel en evenementen
- Campus 1e Mientlaan (bestaande en nieuwe bebouwing) met voorzieningen t.b.v. nieuwe woningen, commerciële functies en 'smaakmakers' zoals congresfaciliteiten of exclusieve kliniek.
- Mogelijk toekomstige begraafplaats 10.000m<sup>2</sup>
- Ruimte voor voorzieningen voor de paardensport

### Deelgebied 3 - Overgangszone

- Openheid als landschappelijke kwaliteit
- Contrast met binnenduinrand en intensieve sport- en recreatiezone
- Mooi uitzicht op Lentevreugd en benadrukt voet bij Barakkenbos



**Aanduiding deelgebieden**



Gebiedskwaliteiten

# 3 GEBIEDSKWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Het gebied kent een groot aantal structuren en objecten die een rol kunnen spelen in de toekomstige inrichting van de Groene Buffer. Het gaat bijvoorbeeld om waterlopen, de structuur van de landingsbaan, paden, bos- en beplanting of juist zichtlijnen. Deze elementen vormen waardevolle gebiedskwaliteiten, maar komen op dit moment niet allemaal goed tot hun recht, omdat ze slecht te beleven zijn of omdat ze geïsoleerd liggen. Het ligt voor de hand deze structuren en objecten te beschouwen als kans om op te pakken. Maar er zijn ook locaties die wellicht minder passen binnen de beoogde ambities van het gebied. In dit hoofdstuk gaan we in op deze gebiedskwaliteiten en knelpunten.

- 
- 1. Tankgracht, onderdeel van de Atlantikwall**
  - 2. Openheid van het gebied**
  - 3. Lange lijn landingsbaan Vliegveld Valkenburg**
  - 4. Beplante koppen van de strandwallen**
  - 5. Wassenaarse Watering en Kaswatering**
  - 6. Schakel tussen duin en Groene Hart**
  - 7. Helofytenfilter**
  - 8. Bunkerbos**
  - 9. Valkenburgse Meer met smalspoorlijn**
  - 10. Archeologische waarde (niet op kaart)**

## Gebiedskwaliteiten

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

De tankgracht is aangewezen als gemeentelijk- en rijksmonument en is onderdeel van de Provinciale Erfgoedlijn Atlantikwall. De tankgracht kenmerkt zich door steile oevers en een relatief brede watergang met een 'hoekig' tracé. De tankgracht werd tijdens de Tweede Wereldoorlog aangelegd door de Duitse bezetters als verdediging tegen geallieerde troepen. Na de oorlog is het vliegveld uitgebreid, waardoor de tankgracht doorsneden raakte door de lange landingsbaan. Het is een waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische structuur in het gebied. Behoud van de tankgracht staat centraal. Herstel van het ontbrekende deel en het beter herkenbaar en beleefbaar maken is mogelijk onderdeel van de toekomstige ontwikkelingen. De integratie van cultuurhistorie met diverse nieuwe functies vormt een uitwerkingsopgave. Op de lijn van de tankgracht bevinden zich tevens een aantal archeologische terreinen van provinciaal belang uit de prehistorie.



**1. Tankgracht**



**2. Openheid van het gebied**



**3. Lange lijn van de landingsbaan**

#### *2. Openheid van het gebied*

De Groene Buffer kent, ondanks een paar obstakels, momenteel een sterke openheid, onder andere als gevolg van de functie als vliegveld. De betekenis van deze open ruimte voor de regio is groot (lucht in een verstedelijkt gebied). De openheid maakt het mogelijk te ervaren dat verschillende landschappen elkaar hier ontmoeten: de strandwallen, de polder, de duinen, het veenweidegebied. Met de ontwikkeling van het woongebied zal de openheid zeker veranderen. Door een aantal slimme ruimtelijke ingrepen, bijvoorbeeld een aantal gemarkeerde zichtlijnen over het water in het woongebied naar de Groene Buffer, kan de ervaring van deze openheid behouden en zelfs versterkt worden. Een belangrijke drager van het open landschap is het agrarisch gebruik van het gebied.

#### *3. Lange lijn van de landingsbaan*

De landingsbaan vormt een lange open ruimte en zichtlijn in het gebied en verbindt de Groene Buffer met de ontwikkellocatie Valkenburg. In het masterplan Locatie Valkenburg wordt deze open lijnvormige ruimte behouden, het zou sterk zijn dit ook in de Groene Buffer te doen. Dit kan op een subtiele manier, door een smalle, maar lange waterloop de voormalige landingsbaan te laten volgen: kaarsrechte lijnen die het slotenpatroon doorsnijden en daarmee de blik duiden op de lengte van de voormalige landingsbaan. Het kan ook nadrukkelijker, door bijvoorbeeld de voormalige landingsbaan vorm te geven als een aaneengesloten groene ruimte.

#### *4. Beplante koppen van de strandwallen*

De zuidzijde van de Groene Buffer wordt begrensd door de koppen van de strandwallen. De strandwallen zijn ontstaan door zandafzettingen en liggen hoger in het landschap. Tussen de strandwallen liggen de lager gelegen strandvlakten (veen). Op de strandwallen ontstond de eerste bewoning. De strandwalkoppen zijn beplant en bebouwd en hebben een gevarieerd karakter. Het



contrast tussen de beplante strandwallen met de openheid van de bufferzone kan versterkt worden.

#### 5. Wassenaarse Watering en Kaswatering

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

#### 6. Ligging tussen het duingebied en de open strandvlakte

Het gebied is gelegen tussen de duinen en de open strandvlakte tussen Wassenaar en Voorschoten en het achtergelegen veenweidelandschap ten oosten van de Vliet. Het vormt één van de laatste open ruimtes als verbinding tussen de kust en het groene hart, een grote kwaliteit, zowel ecologisch, recreatief als landschappelijk. Het natuurontwikkelingsproject Lentevreugd ligt tegen de Groene Buffer aan en vormt een bijzondere kwaliteit als natuurgebied en natuurlijke overgang naar de duinen. Het is beperkt toegankelijk.

#### 7. Helofytenfilter

Toen de vliegbasis nog in werking was, had het helofytenfilter een belangrijke zuiverende werking. Binnen de toekomstige waterhuishouding van Locatie Valkenburg kan het helofytenfilter deze rol opnieuw vervullen. Momenteel heeft het helofytenfilter vooral betekenis als landschappelijk element. Het uitgestrekte riet- en waterlandschap is een verrijking van het landschappelijke pallet dat aanwezig is rondom de Groene Buffer; het is één van de



4. Beplante koppen van de strandwallen



5. Wassenaarse Watering



6. Lentevreugd



**7. Helofytenfilter**

landschappelijke parels welke door de tankgracht aaneen geregen kan worden tot een rijk groene snoer. Ook heeft het ecologische waarde en kan het een schakel vormen in de beoogde ecologische verbinding tussen de duinen en het Groene Hart.

#### *8. Bunkerbos*

Het Bunkerbos is een van de meest rustige plaatsen op de voormalige vliegbasis en doet dienst als onderdak voor diverse soorten vleermuizen. Net als het helofytenfilter kan het Bunkerbos een belangrijke schakel vormen zowel binnen de beleving (als onderdeel van een zacht-recreatieve route), als ecologisch (als stapsteen binnen de beoogde ecologische verbinding).



**8. Bunkerbos**

#### *9. Valkenburgse Meer met smalspoorlijn*

Het Valkenburgse Meer vormt een belangrijke toeristisch-recreatieve, economische en ecologische troef. Economisch is het gebied belangrijk als zandwinningslocatie, welke in de toekomst uitgebreid zullen worden richting de Groene Buffer. Recreatief staat het Valkenburgse Meer vooral bekend om haar watersport-activiteiten en de aanwezigheid van het Smalspoormuseum met het daarbij horende (functionerende) smalspoor. Bij verdere uitbreiding van het smalspoor kan deze recreatief een verbindende rol te spelen binnen de Groene Buffer. Het Valkenburgse Meer heeft met haar uitgestrekte rietoevers bovendien een belangrijke ecologische betekenis. De huidige en toekomstige rietoevers hebben de potentie één van de stapstenen te worden binnen het beoogde ecologische netwerk door- of langs de Groene buffer.



**9. Valkenburgse Meer met smalspoorlijn**

#### *10. Archeologische waarde*

Het gebied herbergt ook een grote archeologische waarde. De verwachtingen voor vondsten in de Groene Buffer zijn minder hoog dan in andere delen van Ontwikkellocatie Valkenburg, maar ook hier kent de ondergrond een rijke historie die een zorgvuldige aanpak vraagt.

## Knelpunten

### 1. Volkstuinen

Aan de Ruigelaan ligt, omgeven door struikgewas een uitgebreid volkstuinencomplex. Hoewel het goed denkbaar is dat volkstuinen als groene functie zouden kunnen passen binnen de toekomst van de groene Buffer; belemmert haar fysieke aanwezigheid momenteel een vrij en open zicht op de Groene Buffer. Deze tweeledigheid (interessante functie versus fysieke aanwezigheid) wordt binnen de verschillende scenario's binnen een later hoofdstuk onderzocht.

### 2. Woonwagenkamp

Eveneens aan de Ruigelaan bevindt zich een woonwagenkamp. Hoewel aantrekkelijk in haar excentriciteit doet het kamp tegelijkertijd aan als een vreemd element binnen het agrarische geheel. Haar situering langs een potentiële recreatieve ontsluitingsweg door de Groene Buffer is evenmin optimaal.

### 3. Omheining Vliegveld Valkenburg

Eén van de uitgangspunten voor de Groene Buffer is een open fysieke beleving. De huidige vlieghaven wordt nu omheind door een kilometerlang aaneengesloten hekwerk dat de Groene Buffer letterlijk in verschillende delen splitst. Als fysieke barrière vormt het hekwerk een knelpunt voor zowel de beoogde ecologische verbinding als de recreatieve ontsluiting van de Groene Buffer. Een eerste opgave bij het realiseren van de beoogde openheid is dan ook het geleidelijk terugtrekken/verplaatsen van het hekwerk binnen de Groene Buffer.

### 4. Composteerbedrijf

Aan de Wassenaarse Watering baat Avalex een composteerbedrijf uit. Binnen het toekomstdenken over de Groene Buffer (zie verder) is het niet eenvoudig het composteerbedrijf een plaats



**1. Volkstuinen**



**2. Woonwagenkamp**



**3. Omheining Vliegveld Valkenburg**



Knelpunten

te geven; noch inhoudelijk, noch fysiek sluit deze immers aan bij het beoogde beeld. De vrachtwagenbewegingen van en naar de voorcomposteerplaats betekenen bovendien een potentieel veiligheidsconflict met de recreatieve ontsluiting van de Groene Buffer. Geadviseerd wordt daarom om te onderzoeken of elders, buiten de Groene Buffer, een betere en veiligere plaats gevonden kan worden voor het composteerbedrijf.

#### 5. Camping

De camping Maaldrift bevindt zich helemaal oostelijk binnen de Groene Buffer; daar waar de Groene Buffer het smalst is. De huidige locatie zou in de toekomst een belemmering kunnen zijn voor het optimaal functioneren van de gewenste ecologische verbinding die t.h.v. de camping met een econduct verbonden zal worden met het Groene Hart.

Indien verplaatsing van de camping overwogen zou worden, zijn er verschillende mogelijkheden. De camping zou een plaats kunnen krijgen binnen een potentiële herontwikkeling van het militaire domein Maaldrift, maar de camping zou evengoed een plaats kunnen krijgen elders binnen de Groene Buffer.



**4. Composteerbedrijf**



**5. Camping**

---

**1. Volkstuinen**

**2. Woonwagenkamp**

**3. Omheining Vliegveld Valkenburg**

**4. Composteerbedrijf**

**5. Camping**



Open polderlandschap

# 4 KARAKTERISERING IN 7 THEMA'S

De huidige gebiedskwaliteiten en de gewenste identiteit en betekenis van de Groene Buffer, zoals in de vorige hoofdstukken toegelicht, brengen wij samen in zeven thema's. Deze thema's vormen de basis voor de latere beoordeling van ruimtelijke claims en scenario's met betrekking tot de mate waarin deze passen bij de Groene Buffer.

## Openheid

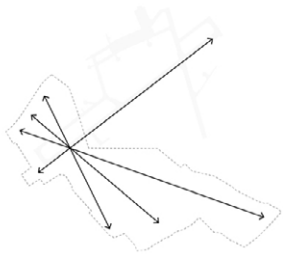
Een belangrijke karakteristiek van de Groene Buffer is de grote mate van openheid. De betekenis hiervan voor de regio is groot (lucht in een verstedelijkt gebied). Vergezichten lopen in twee richtingen: van noordwest naar zuidoost, de overgang van duinen naar het Groene Hart volgend en van zuidwest naar noordoost, de voormalige landingsbaan volgend. Bij de inrichting van de Groene Buffer zullen zicht en zichtlijnen een belangrijke rol spelen.

## Eenheid

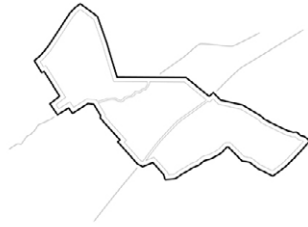
Het beeld van de Groene Buffer is dat van een relatief groot, open gebied met een bepaalde mate van eenheid. Deze eenheid is voor de identiteit van de Groene Buffer en de mogelijkheid om het gebied als geheel te ervaren van belang. Deze eenheid is echter ook kwetsbaar; versnippering dreigt. Het gebied lijkt daarom mogelijk gebaat bij een aantal grote ruimtegebruikers die de eenheid versterken. Variatie is dan vooral mogelijk aan de randen.

## Polderlandschap

Het landschap van de Groene Buffer bestaat voor het overgrote deel uit open polderlandschap met (gedeeltelijk) een eeuwenoud slotenpatroon. Het gebied is grotendeels in agrarisch gebruik en heeft ten opzichte van de grote landschappelijke eenheden in de omgeving een uitgesproken landelijk karakter. Dit is een belangrijke kwaliteit, zowel voor Wassenaar als voor locatie Valkenburg. Dit wordt versterkt door het nagenoeg ontbreken van stedelijke functies.



Openheid



Eenheid



Polderlandschap



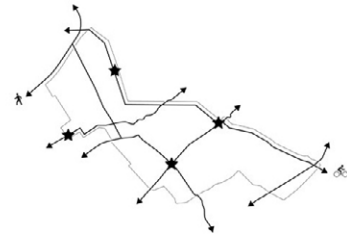
Ecologische betekenis



Cultuurhistorische betekenis



Toegankelijkheid



Recreatief programma



### Ecologische betekenis

De Groene Buffer biedt een grote kans voor de realisatie van de gewenste ecologische verbinding tussen het Groene Hart en de duinen. Het is één van de weinige locaties waar een groene, ruimtelijke verbinding tussen deze twee landschappen nog aanwezig is. Naast de beoogde ecologische verbinding kent het gebied zelf ook ecologische waarden die versterkt kunnen worden.

### Cultuurhistorische betekenis

In het gebied komen verschillende historische tijdlagen samen. Belangrijke erfgoedlijnen zijn de Atlantikwall en de Limes. Daarnaast gaat het om het natuurlijk landschap, het agrarisch cultuurlandschap en het militaire landschap van het vliegveld. Ook zijn er belangrijke archeologische waarden. Het gebied wint aan waarde wanneer deze cultuurhistorie beleefbaar is en de lagen ten opzichte van elkaar leesbaar zijn.

### Toegankelijkheid

Meer dan een halve eeuw lang was Valkenburg een gebied waar je vanuit de omgeving alleen maar naar kon kijken. Het is niet toegankelijk, en vormt een barrière tussen de verschillende gebieden in de omgeving. Het toegankelijk maken van het terrein zal de betekenis van de plek sterk vergroten. Dit gebeurt bij de ontwikkeling van het Vliegveld, maar kan ook al tijdens de ontwikkeling van locatie Valkenburg en de Groene Buffer.

### Recreatief programma

De betekenis van het gebied kan vergroot worden door de recreatieve gebruiksmogelijkheden te vergroten. Uitgangspunt hiervoor is in de eerste plaats een extensief recreatief medegebruik, door het verbeteren van het recreatief netwerk. Om de Groene Buffer nog aantrekkelijker te maken, kunnen diverse functies ondergebracht worden. De inpassing hiervan vraagt dan bijzondere aandacht.



**DEEL 2**



**Ruimtegebruik**



Natuurgebied Lentevreugd

# 5 RUIMTECLAIMS GROENE BUFFER

In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende ruimteclaims voor het gebied. Deze ruimteclaims komen zowel vanuit de regionale en lokale overheden (bijvoorbeeld de ecologische verbindingzone en het versterken van recreatieve routes), als vanuit private partijen/ondernemers die mogelijkheden zien voor nieuwe ontwikkelingen.

In overleg met de betrokken gemeenten, het RVOB en de provincie is besloten de volgende selectie van ruimteclaims mee te nemen in dit onderzoek:

- Ecologische verbindingzone
- Extensief recreatief medegebruik (routes)
- Tijdelijk zweefvliegen
- Smalspoorlijn
- Singelgolf\*
- Polo
- Forelvisserij / roofvogelpark
- Zonneveld
- Agrarisch gebruik

\* Met singelgolf wordt een golfbaan bedoeld als een route door het landschap, ruimtelijk en functioneel verweven met andere functies (landbouw en natuur)

Wij gaan in dit hoofdstuk eerst in op de relatie van deze ruimteclaims met de gebiedskwaliteiten en ambities aan de hand van de 7 thema's zoals in het vorige deel omschreven. De vraag daarbij is of een ruimteclaim wel of niet past binnen het gebied en haar kwaliteiten.

Vervolgens gaan we in op de combineerbaarheid van de verschillende ruimteclaims onderling, dat wil zeggen op 1 locatie.

Tot slot gaan we in op de vraag of de functies tijdelijk of permanent zijn en op de financiële aspecten.

**Een uitgebreidere toelichting op de afzonderlijke ruimteclaims is opgenomen in de bijlage.**

## KWALITEITEN & AMBITIES

R U I M T E C L A I M S

	Openheid	Polderlandschap	Ecologische betekenis	Cultuurhistorische beleving	Toegankelijkheid
Ecologische verbinding	+	+	+	+	○
Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes	+	+	○	+	+
Smalspoorlijn	+	+	+	+	+
Tijdelijk zweefvliegen	+	+	○	○	-
Intensieve recreatie: polo	-	-	-	○	-
Intensieve recreatie: forelvisserij/roofvogelpark	○	-	○	○	-
Singelgolf	○	-	+	○	+
Agrarisch gebruik	+	+	○	+	○



Past bij de kwaliteit/ambitie of versterkt deze



Versterkt de kwaliteit/ambitie niet, maar doet hier ook geen afbreuk aan;  
Of: er zijn zowel positieve als negatieve aspecten



Past niet bij de kwaliteit/ambitie of doet hier afbreuk aan

Tabel: Relatie van de ruimteclaims met de gebiedskwaliteiten en ambities

## Relatie van de ruimteclaims met de gebiedskwaliteiten en ambities

In de tabel hiernaast is weergegeven hoe de verschillende ruimteclaims zich verhouden tot de gestelde kwaliteiten en ambities voor de Groene Buffer.

De ecologische verbinding, het extensief recreatief medegebruik en de smalspoorlijn sluiten goed aan bij bijna alle thema's. De relatie tussen ecologie en recreatief medegebruik vraagt nadere aandacht. Routes en ecologische verbinding kunnen gecombineerd worden, mits goed vormgegeven. Ook is aandacht vereist voor de combinatie van de ecologische verbinding met cultuurhistorie, met name indien de verbinding het tracé van de tankgracht volgt. Aandachtspunt is dan in hoeverre een ecologische verbindingszone te verenigen is met het oorspronkelijke 'strakke en hoekige karakter' van de tankgracht. Mits goed ontworpen zouden beide elementen elkaar kunnen versterken, dit vergt nadere uitwerking. De smalspoorlijn en recreatieve routes kunnen cultuurhistorische elementen en landschappen ontsluiten en daarmee beleefbaar maken en vergroten uiteraard de toegankelijkheid van het gebied.

Tijdelijk zweefvliegen past bij de openheid van het gebied en is in te passen in het polderlandschap, maar is lastig te combineren met routes, daar waar deze de zweefvliegbaan kruisen. Met name de combinatie met de geprojecteerde routes langs de tankgracht is moeizaam.

Zweefvliegen refereert naar de voormalige functie van het gebied als vliegveld en draagt

in die zin bij aan het beleefbaar maken van cultuurhistorie. De beoogde baan doorsnijdt echter ook de tankgracht en past minder goed in het agrarisch cultuurlandschap. Het is daarom neutraal beoordeeld, dit geldt ook voor relatie met de ecologische verbinding. De zweefvliegbaan doorsnijdt een mogelijk tracé van de verbinding, de baan kan echter door een goed graslandbeheer ook tijdelijke ecologische waarde toevoegen.

Polo is een meer intensieve recreatieve functie met een groot ruimtebeslag. Polo past niet goed bij de openheid en het agrarische/landelijke karakter van het polderlandschap. Polo draagt ook niet bij aan het vergroten van de toegankelijkheid, het terrein zal hoogstwaarschijnlijk niet openbaar toegankelijk zijn. Ook met betrekking tot ecologie lijkt polo geen meerwaarde te bieden. Alleen de randen van de Groene Buffer biedt mogelijk ruimte voor deze functie.

Ook de forelvisserij, en het roofvogelpark zijn op zichzelf meer intensieve functies. Ze zijn waarschijnlijk wel in te passen, maar vormen geen meerwaarden voor het merendeel van de aspecten. Ook hiervoor lijkt alleen een locatie in de rand mogelijk. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven mogelijk een deel van de ecologische verbindingszone mee te kunnen beheren als deze aan zijn terrein grenst.

Een singelgolfbaan kan in principe aansluiten bij een groot deel van de gestelde kwaliteiten/ambities, maar dit is afhankelijk van de vormgeving en inpassing er van. Met name

het uniforme agrarische polderlandschap zal bij introductie van singelgolf veranderen.

Agrarisch gebruik past bij de openheid van het gebied en het polderlandschap. Indien goede afspraken worden gemaakt met de agrariërs kan agrarisch gebruik gecombineerd worden met recreatieve routes en ecologische waarden.

#### Hoofconclusies:

- De ecologische verbinding, het extensief recreatief medegebruik, de smalspoorlijn en het agrarisch gebruik sluiten goed aan bij vrijwel alle kwaliteiten en ambities.
- Meer intensieve recreatie zoals polo en forelvisserij/roofvogelpark is moeilijk te combineren met de ambities en kwaliteiten. Met het oog op de openheid en de beleving van het polderlandschap zijn dit nadrukkelijk inpassingsopgaven die eventueel in de randen van de buffer passen.
- Zweefvliegen laat zich moeilijk combineren met de gewenste toegankelijkheid in het gebied en de ecologische verbinding.
- Singelgolf biedt mogelijk kansen, maar vraagt om grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling.

## Combineerbaarheid van functies onderling

De tabel hiernaast geeft aan in hoeverre de functies, zoals die nu in beeld zijn, onderling te combineren zijn op dezelfde locatie, of met elkaar te verweven zijn.

Tijdelijk zweefvliegen is lastig te combineren met kruisende recreatieve routes. Tijdens het gebruik van de zweefvliegbaan, zullen deze routes immers niet te gebruiken zijn en de verwachting is dat het gebruik zich op dezelfde momenten zal concentreren (weekends en bij mooi weer). Een mogelijke oplossing is om alternatieve routes aan te bieden, ideaal is dit echter niet. Ook de kruising van de zweefvliegbaan met de smalspoorlijn is moeilijk te combineren. De mate waarin dit tot conflicten kan leiden, is afhankelijk van de fasering van de aanleg van de smalspoorlijn en de duur van het tijdelijk zweefvliegen.

De meer intensieve functies, zoals polo, forelvisserij/roofvogelpark zijn logischerwijs niet op dezelfde locatie te combineren als bijvoorbeeld de zweefvliegbaan of de singelgolfbaan, maar kunnen wel naast elkaar ontwikkeld worden, gecombineerd met een verbindend routenetwerk.

De forelvisserij/roofvogelpark kan mogelijk gecombineerd worden met de realisatie van de ecologische verbinding door mee-ontwikkeling of beheer.



## R U I M T E C L A I M S

	Ecologische verbinding	Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes	Smalspoorlijn	Tijdelijk zweefvliegen	Intensieve recreatie: polo	Intensieve recreatie: forelvisserij/roofvogelpark	Singelgolf	Agrarisch gebruik
Ecologische verbinding	□							
Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes	+	□						
Smalspoorlijn	○	+	□					
Tijdelijk zweefvliegen	○	-	-	□				
Intensieve recreatie: polo	-	+	+	-	□			
Intensieve recreatie: forelvisserij/roofvogelpark	○	+	+	-	-	□		
Singelgolf	+	+	+	-	-	-	□	
Agrarisch gebruik	+	+	+	○	-	-	+	□

<span style="background-color: #90EE90; padding: 2px;">+</span>	Combineerbaar, bijten elkaar niet
<span style="background-color: #D3D3D3; padding: 2px;">○</span>	Niet voor de hand liggende combinatie, maar niet onmogelijk, vergt aanpassingen
<span style="background-color: #FF8C00; padding: 2px;">-</span>	Niet of moeizaam combineerbaar, conflict in gebruik

Tabel: combineerbaarheid van functies onderling

De singelgolfbaan kan, afhankelijk van de vormgeving gecombineerd worden met natuurontwikkeling, recreatieve routes en mogelijk ook met agrarisch gebruik.

#### Hoofdconclusies:

- **Onderling goed combineerbaar zijn de recreatieve routes, smalspoorlijn, singelgolf en agrarisch gebruik.**
- **De combinatie van tijdelijk zweefvliegen met de andere functies is over het algemeen lastig.**
- **Polo en forelvisserij/roofvogelpark zijn niet op dezelfde plek te combineren met andere functies, maar kunnen wel naast elkaar worden ontwikkeld.**

#### Tijdelijk / permanent

In de tabel hiernaast is aangegeven in hoeverre de ruimteclaims zich lenen als tijdelijke functie, of alleen permanent mogelijk zijn.

Zweefvliegen is alleen als tijdelijke functie in beeld. De meer intensieve recreatieve functies zoals polo, forelvisserij, roofvogelpark, singelgolf lenen zich vanwege de grote investeringskosten niet als tijdelijke functie. Ook de smalspoorlijn is gezien de grote investering niet als tijdelijke functie mogelijk. De recreatieve routes en het agrarisch gebruik kunnen

wel (deels) tijdelijk vormgegeven worden. Dit kan met name interessant zijn in relatie tot de gefaseerde ontwikkeling van locatie Valkenburg zijn. Zie hiervoor ook hoofdstuk 6.

#### Financieringsaspecten

Met betrekking tot de financiering van de ruimteclaims is onderscheid te maken tussen publieke en private middelen. In de tabel hiernaast is een ordegrootte weergegeven van de nodige investeringen. Voor de haalbaarheid van het merendeel van de functies is commitment van de private partijen bepalend.

De ecologische verbinding zal grotendeels met publieke middelen worden aangelegd, maar wellicht kunnen private partijen middelen parallel lopende andere ontwikkelingen hieraan bijdragen. Dit geldt ook voor de aanleg van recreatieve routes.


De overige ruimteclaims zijn allemaal private initiatieven die vanuit private middelen gefinancierd dienen te worden. De smalspoorlijn, polo, forelvisserij en roofvogelpark vragen om relatief grote investeringen. Singelgolf brengt nog meer kosten met zich mee.

Indien het zweefvliegen op de huidige locatie gehandhaafd blijft zijn de benodigde investeringen minimaal. Verplaatsing naar een andere locatie vraagt om grotere investeringen.

	Permanent	Tijdelijk
Ecologische verbinding		
Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes		
Smalspoorlijn		
Tijdelijk zweefvliegen		
Intensieve recreatie: polo		
Intensieve recreatie: forelvisserij/roofvogelpark		
Singelgolf		
Agrarisch gebruik		

	Publiek	Privaat
Ecologische verbinding		
Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes		
Smalspoorlijn		
Tijdelijk zweefvliegen		
Intensieve recreatie: polo		
Intensieve recreatie: forelvisserij/roofvogelpark		
Singelgolf		
Agrarisch gebruik		

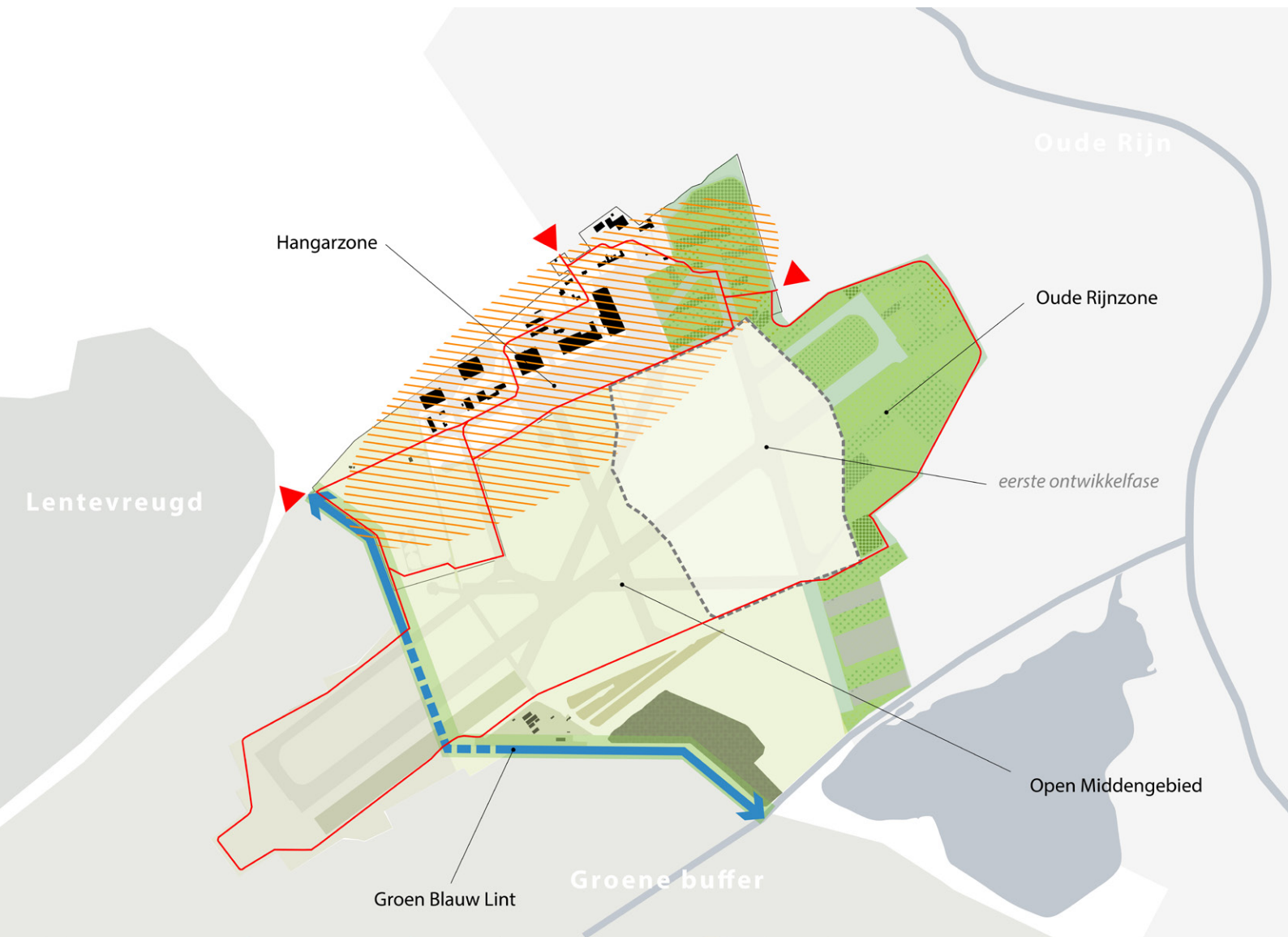
€ / €€ Indicatie van het investeringsniveau

 Hier ligt het accent van de investering

 Aanvullende investeringsmogelijkheden

Tabel: permanent / tijdelijk

Tabel: financieringsaspecten



**Zonering van het tijdelijk gebruik op Locatie Valkenburg**

# 6 TIJDELIJK GEBRUIK LOCATIE VALKENBURG

De ontwikkeling van locatie Valkenburg wordt adaptief uitgevoerd. Het ontwikkeltempo volgt hierbij de markt. Het zal nog jaren duren voordat het hele gebied is ontwikkeld. Nu al worden delen van de locatie benut door tijdelijke gebruikers. De betrokken partijen willen dit gebruik graag uitbouwen op weg naar de definitieve invulling van het gebied. Delen van de locatie kunnen nu al in tijdelijk gebruik genomen worden. De locatie krijgt hiermee bekendheid en er ontstaat levendigheid. Met haar bestaande loodsen, uitgestrekte verhardingsoppervlaktes en grote groenvlakken is de Locatie Valkenburg voor diverse vormen van tijdelijk gebruik ook zeer geschikt.

Een aansprekend voorbeeld van bestaand tijdelijk gebruik is de musical 'Soldaat van Oranje', dat bijdraagt aan de bestaande kwaliteiten van de locatie Valkenburg en grote bekendheid aan het gebied heeft gegeven. Andere tijdelijke functies die het gebied nu al verrijken, zijn onder andere Green adventures (outdoor-activiteiten), diverse bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw en energievliegers (kite-power energy) van deTU Delft. Hangar 2 wordt gebruikt als 'theaterhangaar' voor zakelijke events.

Het succes van eventuele tijdelijke functies hangt nauw samen met de mate waarin zonder veel inspanning gebruik gemaakt kan worden van bestaande faciliteiten en ruimtelijke, landschappelijke, natuurlijke, historische en recreatieve kwaliteiten. Ook de aansluiting van Ontwikkellocatie Valkenburg op de omgeving zal bepalend zijn voor het succes. Daarnaast speelt de relatie met de bouwfasering een rol.

In dit hoofdstuk gaan we in op de tijdelijke gebruiksmogelijkheden voor de Ontwikkellocatie Valkenburg. Hiervoor wordt eerst een mogelijke zonering geschetst, waarna we een beeld geven van een aantal mogelijke invullingen, ter inspiratie.

Om optimaal op aan te sluiten op de bestaande faciliteiten en de tijdelijke gebruiksmogelijkheden te kunnen sturen, stellen we voor om de Locatie Valkenburg in te delen in vier zones:

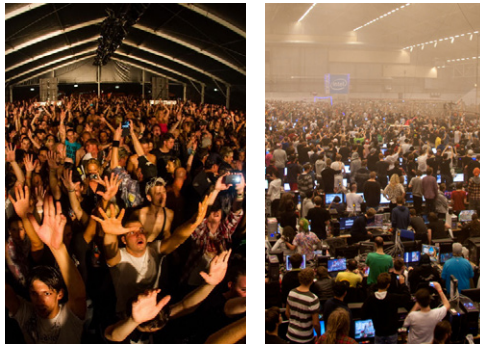
- de Hangarzone
- de Oude Rijnzone
- het Open Middengebied
- het Groen Blauwe Lint

Deze zones worden aaneengeregen door een routenetwerk, de basis hiervan wordt gevormd door de bestaande rondweg van het Vliegekamp, die voorlopig gehandhaafd wordt.

## Mogelijk tijdelijk gebruik in de Hangarzone, ter inspiratie



De musical **Soldaat van Oranje** is een perfect voorbeeld van de potentie van de locatie voor culturele evenementen. Het culturele aanbod kan verrijkt worden door de loodsen in te zetten als tentoonstellingsruimte conform de 'Onderzeebootloods' te Rotterdam of bijvoorbeeld als ateliers voor kunstenaars(collectieven).



Het culturele aanbod van de kust kan tijdens de zomermaanden aangevuld worden met dance-partys en festivals. De loodsen kunnen dienen als dance-halls, de asfaltplaat huisvest randanimatie en parking. Het groen eromheen biedt een ontspannend kader en een eventuele camping. Een hangar kan ook omgetoverd worden tot gaming hall (Dreamhack festival).



De leegstaande loodsen in de hangarzone bieden kansen voor evenementenbureaus. Het voormalige **Palast der Republik (Berlijn)** is een voorbeeld van een leegstaand monumentaal pand dat door verschillende evenementenbureaus telkens opnieuw heringericht werd: als indoor-voetbaltempel, als Venetië, als een hedendaags berglandschap, als catwalk,...

## Hangarzone

De Hangarzone is gelegen aan de noordwestzijde en omvat de voormalige vliegtuigloodsen en de uitgestrekte verhardingsoppervlaktes eromheen. Dit gebied is het best ontsloten deel van het vliegveld; het huidige gebruik concentreert zich ook in deze zone. Vanuit het westen wordt de Hangarzone ontsloten vanaf de Katwijkseweg. Vanuit het noorden is de huidige hoofdentré beschikbaar en vanuit het oosten is een goede fietsroute aanwezig over de N206.

Aan de Katwijkseweg kan mogelijk een nieuw knooppunt ontwikkeld worden, inclusief een parkeervoorziening en op termijn een halte van de smalspoorlijn, waardoor het gebied nog beter ontsloten wordt.

Gezien deze goede bereikbaarheid en de al aanwezige functies en faciliteiten (loodsen, verharde oppervlaktes,...) wordt voorgesteld hier de meer intensieve tijdelijke functies te huisvesten. Denk aan het organiseren van tijdelijke evenementen. Naast de Soldaat van Oranje kan gedacht worden aan zomerfestivals, kermissen, (handels)beurzen, tweedehandsmarkten, openlucht-spektakels, gaming festivals e.d. Tijdelijke huisvesting van studenten en kunstenaars, verhuur als opslagruimte, als ateliers, als werkplaatsen behoren ook tot de mogelijkheden.

Het centrale asfaltoppervlak biedt bovendien allerlei aanknopingspunten voor diverse vormen van recreatief en sportief vermaak: een skeelerpiste, een skatepark, karting, survival etc. Ook teambuildingactiviteiten kunnen hier een plek vinden. De hangarzone biedt met andere woorden de mogelijkheid het bestaande aanbod in de omgeving (waaronder aan het strand) te verrijken met tijdelijke evenementen en meer stedelijke vormen van recreatie. Op de voormalige bunkers is ruimte voor 'all terrain bike's'.

Het voordeel van tijdelijk gebruik van de bestaande gebouwen en loodsen is dat ze hiermee onderhouden en beheerd blijven en sloop voorlopig niet nodig is (uiteraard totdat blijkt dat voortzetting van het tijdelijk gebruik de ontwikkeling belemmert).

Op de daken van de loodsen kunnen zonnepanelen geplaatst worden, waardoor de hangarzone een duurzaam karakter krijgt. Een alternatief is om een nieuwe overkapping aan te leggen met zonnepanelen daarop, om zo schaduw op het asfalt plateau aan te brengen en deze centrale plek voor allerlei functies te markeren.

## Mogelijk tijdelijk gebruik in de Hangarzone, ter inspiratie



De voormalige vliegbasis is geschikt voor kleinere vormen van luchtvaartrecreatie zoals modelvliegen. Ook is er ruimte voor vliegersport, bijvoorbeeld 'Kite Power'.



Het recreatieve avondaanbod van de omliggende badsteden kan aangevuld worden met een zomerkermis of een evenement zoals De Parade in Rotterdam. De hangarzone kan tevens plaatsbieden aan grotere evenementen zoals de extreme sports events van Red Bull.

Gemakkelijk bereikbaar kan de locatie, en in het bijzonder de asfaltverharding, ingezet worden tbv tweedehandsmarkten, autoshow's, etc.



De grote asfaltplaat, de voormalige bunkers, de uitgestrekte graspartijen,... zijn een ideale ondergrond voor diverse teambuilding-activiteiten. Denk aan paintball shooting met ecologische verf, karting,...



## Mogelijk tijdelijk gebruik in de Hangarzone, ter inspiratie



De locatie biedt potenties voor jeugd en jeugdbewegingen. De hangars én verharding vormen een ideaal kader en ondergrond voor tijdelijke functies als skatepark, skeelerbaan, sportvelden, verkeersterrein,...

De voormalige bunkers en het groen eromheen vormen een ideaal terrein voor quodrijden en All Terrain Bikes.



Tijdelijke studentenhuisvesting kan zich ontwikkelen tussen de hangars. Het parasietgebouw te Rotterdam gaat een stap verder en maakt maximaal gebruik van bestaande structuren. Dit gebouw van Korteknie Stuhlmacher trok destijds internationale aandacht naar Las Palmas, Rotterdam.



Om te voorzien in duurzame energie kunnen tijdelijke zonnepanelen kunnen aangebracht worden op de daken van de hangars.

## Mogelijk tijdelijk gebruik in het Groen Blauw Lint, ter inspiratie



Een tijdelijk terras aan het water bij het huidige jachthaventje kan een centraal punt worden aan het groenblauwe lint.

Vanaf het Groen Blauw Lint is de omgeving per kano te ontdekken. Kanoverhuur kan gekoppeld worden aan het terras bij het jachthaventje.



In het groen-blauwe lint is vooral ruimte voor extensief gebruik, bijvoorbeeld vissport.



Rondom de bunkers is ruimte voor sportieve activiteiten zoals bootcamp, yoga, pilates, disc-golf etc.

## Het Groen Blauw Lint

Aaneengeregen door de tankgracht omvat het Groen Blauw Lint een aantal natuurlijke, historische en recreatieve troeven die het gebied ten zuiden van Locatie Valkenburg rijk is: de groene Buffer, het Helofytenfilter, het Bunkerbos, het plezierhaventje, enkele historische vindplaatsen, de voormalige bunkers, en natuurlijk de tankgracht zelf.

In deze zone neemt natuur en mogelijk de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone een belangrijke plaats in. Tijdelijke functies sluiten aan op dit natuurlijke, rustige karakter. Er is ruimte voor extensieve recreatie. Ook watergerelateerde functies mogelijk, bijvoorbeeld rondom het bestaande jachthaventje (kano-en, tijdelijk terras aan het water, vissport etc.). Rondom de bunkers is ook ruimte voor extensieve sportieve activiteiten zoals bootcamp, yoga, discgolf etc.

## Mogelijk tijdelijk gebruik in de Oude Rijnzone, ter inspiratie



In de Oude Rijnzone is ruimte voor stadstuinbouw, schooltuinen en moestuinen. Deze vormen tevens een groene buffer tussen de toekomstige werkzaamheden en de omliggende woonomgeving.



Het ontwikkelen van moestuinen op de voorvalige vliegbasis kan de aanleiding vormen voor een ecomarkt voor lokaal gekweekt groenten en fruit.



In de Oude Rijnzone biedt mogelijk ruimte voor veeboeren met bijvoorbeeld 'scharrelvarkens'. Door de site te begrazen wordt tevens bijgedragen aan het beheer.

## Oude Rijn-zone

De Oude Rijn-zone omvat de groenere noordostrand van de locatie Valkenburg.

Deze zone is per fiets en te voet goed bereikbaar vanuit de directe omgeving, mits een nieuwe entree wordt gemaakt ter plaatse van de fietsaansluiting over de N206. Om de gebruikswaarde van dit gebied te vergroten is dit aan te bevelen.

In aansluiting op de huidige karakteristiek van dit gebied met zijn tuinderijen en kassen, lijkt deze zone geschikt voor allerlei groene functies. Denk aan moestuinen, stadslandbouw, schooltuinen en tijdelijk landbouwkundig gebruik etc. Deze zone vormt zo een interessante groene entree voor fietsers vanuit Katwijk. De functies richten zich om de huidige omwonenden.

Ook is hier ruimte voor boom- en haagkwekerijen tbv de latere groeninrichting van Valkenburg. Deze kunnen op de koppen van de landingsbanen geplaatst worden en markeren zo het tracé hiervan. Deze kunnen geplaatst worden in potten op het asfaltvlak zodat niet gegraven hoeft te worden (ivm mogelijke archeologische waarden).

De Oude Rijn-zone overlapt in het noordwesten de hangarzone. Aangeraden wordt om met de ontwikkeling van eventuele moestuinen, schooltuinen en stadslandbouw hier te starten. Dit is immers het best bereikbare deel is en kan zo ook aangesloten worden op andere tijdelijke functies. Denk aan een wekelijkse biologische markt waar groenten en fruit, geteeld op de locatie, verkocht of geruild kunnen worden. Of denk aan een restaurant met eten uit eigen tuin.

## Mogelijk tijdelijk gebruik in het Open Middengebied, ter inspiratie



**Open midden-zone:** Waar in Nederland kan je vrij bloemenvelden inwandelen om bloemen te plukken? In de Zwitserse stad Basel vind je verschillende bloemenvelden waar men tegen beperkte bijdrage een frisse bos veldbloemen kan plukken.



**Locatie Valkenburg** kan een ideale testbasis zijn voor onderzoek naar nieuwe civiele luchtvaart-technieken. De hangars, de open ruimte, de voormalige functie als luchthaven, zijn sterke troeven voor het tijdelijk aantrekken van commerciële bedrijven.



**Een luchtballonevenement** sluit aan bij de voormalige functie van de site als luchthaven en zet Valkenburg op de kaart!

## Het Open Middengebied

De Open Middengebied bestrijkt de ruimte die tot voor kort werd ingenomen door de landingsbanen en het grasland eromheen. De openheid is hier van bijzondere waarde.

Deze zone kan zich ontwikkelen tot een tijdelijk extensief park met behoud van de openheid voorop. In verhouding tot de meer intensieve functies in de randen vormt dit een luwere zone.

Ten behoeve van de noodzakelijke sanering en verrijking van de grond kunnen, na het verwijderen van de verharding van de landingsbanen, de tracés ingezaaid worden met bloemrijk grasland. Dit functioneert als groenbemesting om de schrale grond te verrijken, en als fyto-remediatie om vervuilde grond te zuiveren. Tevens tekenen hierdoor de voormalige landingsbanen zich af in het gebied. De grasvlaktes zelf zouden tijdelijk beheerd kunnen worden door een veehouder.

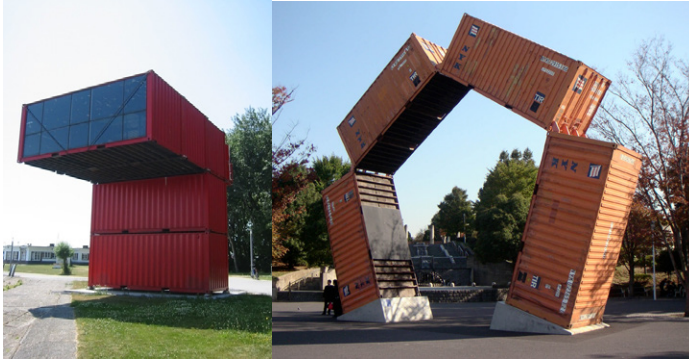
Het Open Middengebied is een groen- en bloemenveld bij uitstek. Wandelend doorheen de grasvelden, bloemen plukkend, picknickend, genietend van de zon; de Provence was nooit zo dichtbij!

Gekoppeld aan de hangarzone en onder ideale weersomstandigheden zou hier ook een jaarlijks luchtballon-evenement kunnen plaatsvinden; een mooie marketing voor Ontwikkellocatie Valkenburg.

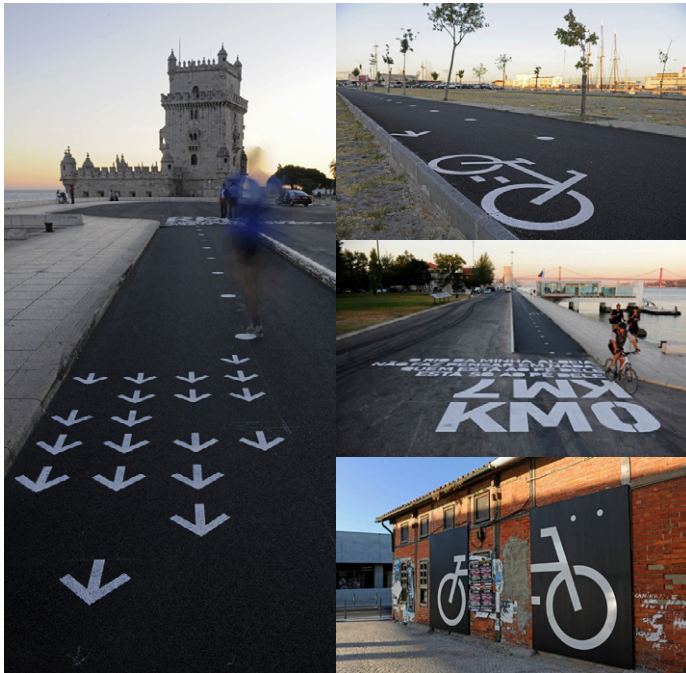
Deze zone biedt tevens potentie voor luchtvaartgerelateerde commerciële activiteiten die tevens gebruikmaken van een loods. Denk bijvoorbeeld aan het testen van drones.

In het Open Middengebied kan het water van de toekomstige Orionplas al worden aangelegd. Door reeds het water te graven dat de nieuwe wijk haar karakter zal geven, wordt duidelijk welke grootse transformatie het gebied zal doormaken. Het water biedt tevens aanleiding voor tijdelijke gebruik en draagt bij aan de aantrekkingskracht van het Open Middengebied.

Mogelijk tijdelijk gebruik van de Rondweg, ter inspiratie



De rondweg kan verbijzonderd worden door een markant element in een steeds andere vorm terug te laten komen. Zeecontainers bijvoorbeeld kunnen ingezet worden als markering van een poort, als uitzichtpunt, als bar e.d.



Wegmarkeringen kunnen de rondweg op een speelse manier verbijzonderen. Markeringen kunnen ingezet worden om de afgelegde afstand aan te duiden, als een soort fit-o-meter, markeringen kunnen duiden op de historische vindplaatsen, ze kunnen duiden op bijzondere ecologische plekken, etc. Dezelfde grafiek kan ook ingezet worden binnen de centrale zone om op die manier een gemeenschappelijke huisstijl te vormen voor de locatie als geheel.



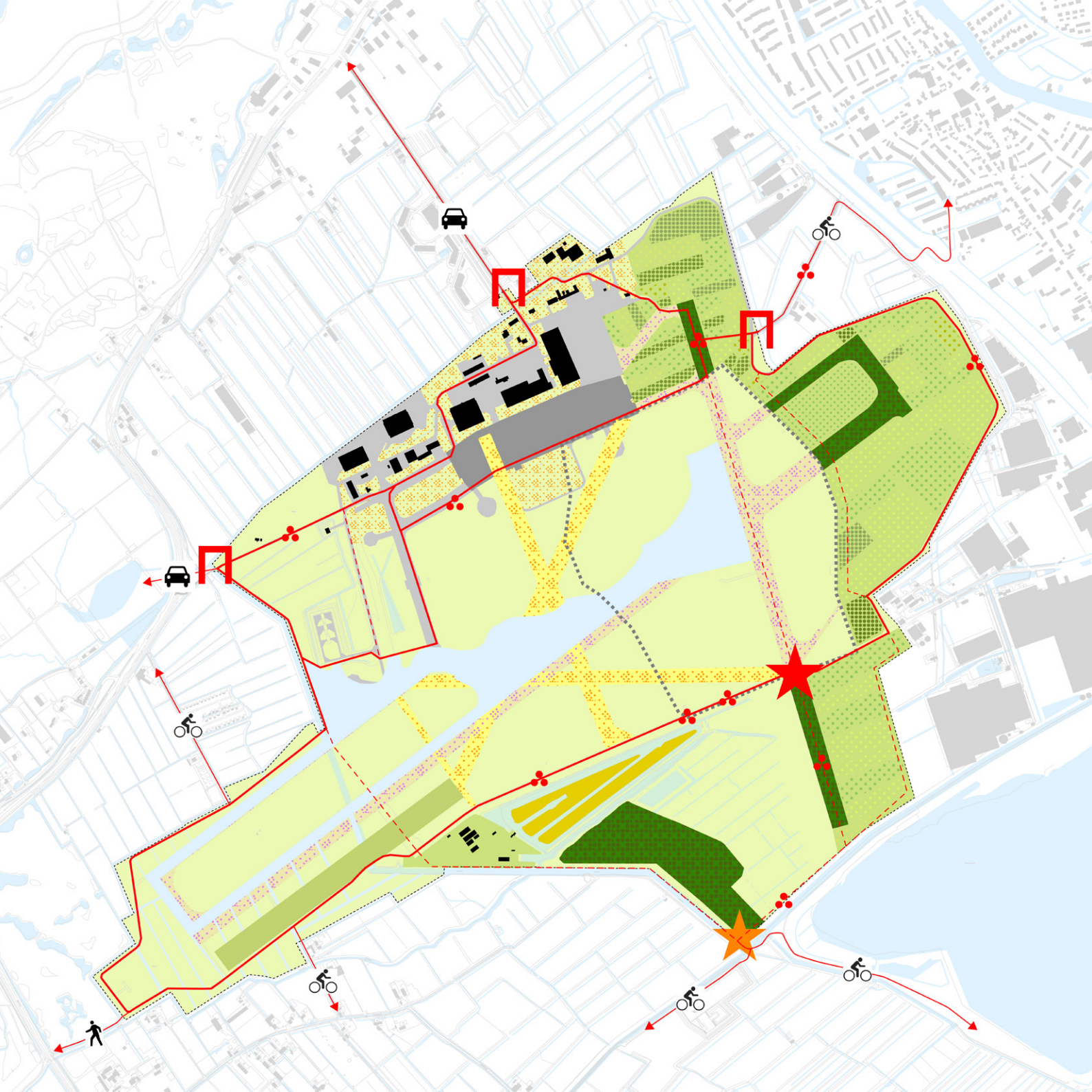
## Rondweg

De vier zones worden aaneengeregen door de rondweg. Deze vormt de belangrijkste route over het terrein. Aangeraden wordt om in aanvulling hierop enkele nieuwe verbindingen en ontbrekende schakels aan te leggen. Deze kunnen tijdelijk zijn, bijvoorbeeld vormgegeven met betonplaten, die afhankelijk van de werkzaamheden weer verplaatst kunnen worden.

Aandachtspunt bij het routenetwerk is de kruising van recreatief verkeer en bouwverkeer. Om te zorgen voor veilige kruispunten kunnen fiets- en voetgangersbruggen worden aangelegd. Deze kunnen tijdelijk zijn en ook verplaatsbaar, afhankelijk van de bouwfase. Ze zorgen naast een veilige kruising ook voor een spectaculair uitzicht over de landingsbanen en de bouwwerkzaamheden.

Langs de route kunnen rustpunten ontwikkeld worden volgens een eigen huisstijl. Door deze te koppelen aan archeologische vindplaatsen, waardevolle ecologische plekken, zichtassen e.d. kan de rijkdom van het gebied beleefbaar worden gemaakt.

Het succes van de tijdelijke invulling van Valkenburg hangt tot slot af van de aansluiting van de locatie op de omgeving. Aangeraden wordt het aantal verbindingen met bestaande fiets- en wandelpaden te maximaliseren.



## Mogelijke uitwerking

Deze kaart toont een potentiële tijdelijke invulling van Ontwikkellocatie Valkenburg en geeft tevens potentiële verbindingen met de omgeving aan.



**Vooraanleg Orionplas**



**Rondweg**



**Functionele bloemrijke velden**



**Moestuinen, stadslandbouw etc**



**Boomkwekerijen op koppen landingsbanen**



**Centraal plein**



**Archeologische rustpunten**



**Kruising bouwverkeer en langzaam verkeer**



**Aanvullende paden**



**Entree**



**tijdelijke brug**



**DEEL 3**

.....

**Scenario's**

**Groene Buffer**



enterrein

# 7 VIJF SCENARIO'S VOOR DE GROENE BUFFER

In dit hoofdstuk beschrijven we vijf mogelijke scenario's voor de inrichting en ontwikkeling van de Groene Buffer. De scenario's verkennen de hoekpunten van het speelveld en geven elk op hun eigen wijze invulling aan de ambities van de projectpartners. Ze zijn gebaseerd op een sterk ruimtelijk concept/landschappelijk raamwerk, de mogelijke programmatische invulling en een duidelijk idee over exploitatie en beheer. Ze geven een mogelijk eindbeeld weer en gaan dus niet in op mogelijke tijdelijke invullingen.

De volgende scenario's zijn verkend:

- Accent agrarisch
- Agrarisch met natuurrand
- Accent natuur
- Parkachtig
- Boskavels

Voor de scenario's is een financiële haalbaarheidsanalyse gemaakt. Deze is vertrouwelijk. In dit rapport wordt per scenario alleen een ordegraote van de investeringen en opbrengsten gegeven zodat de scenario's hierop vergeleken kunnen worden. In hoofdstuk 8 gaan we hier verder op in.

In hoofdstuk 9 vergelijken we de scenario's onderling en gaan we in op de mate waarin ze aansluiten bij de gestelde karakteristiek en ambities voor de Groene Buffer en de mate waarin de beoogde ruimteclaims inpasbaar zijn.

Als referentie voor de scenario's geldt de huidige situatie, uitvoering van Locatie Valkenburg volgens het Masterplan, uitbreiding van het Valkenburgse Meer volgens de goedgekeurde plannen en aanleg van Knooppunt Maaldrift als onderdeel van de Rijnlandroute. Een aantal voorstellen voor de Mient-Kooltuin zijn in de scenario's wel getekend (doortrekken tramlijn, parkeervoorziening), maar niet meegenomen in de berekeningen.

Alle scenario's voorzien in een netwerk van fietspaden langs de tankgracht en de Kaswatering. Deze hebben regionale betekenis en verbinden ook locatie Valkenburg met haar omgeving. Afhankelijk van het scenario worden in aanvulling daarop andere lokale paden toegevoegd.

Aantrekkelijke onderdelen uit de verschillende scenario's kunnen in een latere uitwerking met elkaar gecombineerd worden om tot een voorkeursontwikkelrichting te komen.





## SCENARIO:ACCENT AGRARISCH

Dit scenario gaat uit van minimale investeringen en het agrarisch cultuurlandschap vormt de referentie. Het voormalige vliegveld wordt grotendeels omgezet in agrarisch gebied. De bestaande functies in de Groene Buffer zoals de camping, composteerterrein, woonwagenterrein etc. blijven gehandhaafd en worden groen ingepast met erfbepanting. Het agrarische landschap door tot aan de ontwikkellocatie Valkenburg.

De ecologische verbinding loopt midden door de polder en benut de bestaande kavelsloten. Telkens wordt een natuurlijke oeverzone toegevoegd. Tezamen met de bestaande eigenaren/gebruikers wordt tevens gezocht naar manieren om de ecologische betekenis van het gebied te vergroten (agrarisch natuurbeheer).

De recreatieve medegebruiksmogelijkheden worden versterkt door de aanleg van ontbrekende schakels in het routenetwerk: een fietspad langs de tankgracht, in het verlengde van de Ruigelaan en langs de Kaswatering.



**Agrarisch cultuurlandschap**

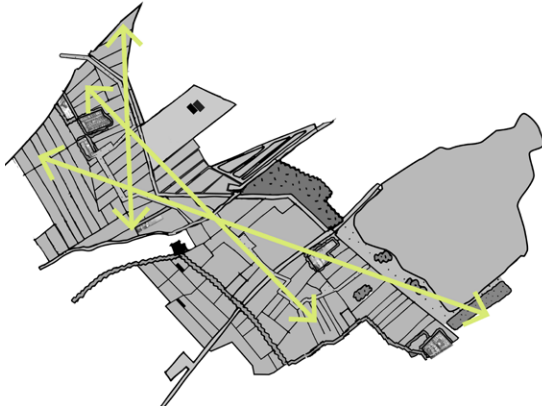


**Groen ingepaste erven**

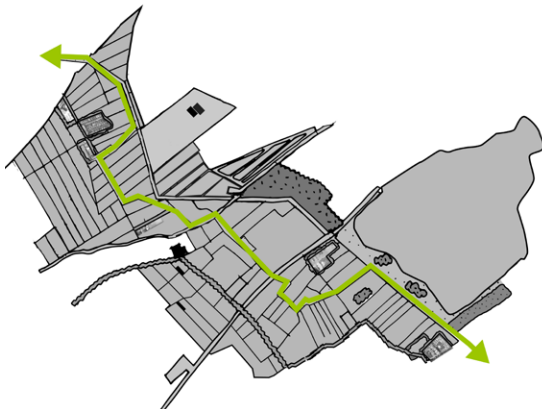


**Extensief recreatief medegebruik**

1. Agrarisch cultuurlandschap
2. Ecologische verbindingzone
3. Groene inpassing bestaande functies



Ruimtelijke expressie



Ecologie

Samenvatting	mln. €
verwerving	- €€€
sloop	
milieu en saneren	- €
hoofdinfra	- €
bouwrijp maken	
woonrijp maken/inrichting	- €
natuurontwikkeling	- €€
water	- €
plankosten	- €
beheerskosten	
niet verrekenbare BTW	
<b>uitgaven</b>	<b>- 5,55 mln. €</b>
opbrengsten landbouw	€€€
opbrengsten rode functies	
opbrengsten landgoederen	€
exploitatiebijdragen	€€€
<b>inkomsten</b>	<b>5,56 mln. €</b>
<b>saldo</b>	<b>0,01 mln. €</b>

**Resultaat haalbaarheidsanalyse scenario 'Accent Agrarisch'**

De investeringen en opbrengsten zijn vertrouwelijk. In deze tabel is alleen een ordegrootte aangegeven en de totalen.

In dit scenario zijn de meer intensieve recreatieve functies zoals de golfbaan en polo moeilijk inpasbaar. Ruimte voor de forelvisserij/roofvogelpark zou, mits goed ingepast, gezocht moeten worden aan de randen van de buffer.

Het smalspoor is inpasbaar en loopt door het agrarisch landschap.

### **Financiële doorrekening**

De financiële doorrekening wijst uit dat dit scenario leidt tot een licht positief saldo van 0,1 miljoen euro. Dit scenario heeft daarmee de meest positieve balans van de verschillende scenario's die onderzocht zijn.



## SCENARIO: AGRARISCH MET NATUURRAND

In dit scenario is het agrarische cultuurlandschap de referentie. Met publieke middelen wordt een raamwerk aangelegd met een aantal wandel - en fietspaden (maximaal gebruik makend van wat er al is) en een robuuste ecologische verbinding langs de noordrand. Verder is het gebied grotendeels in agrarisch gebruik.

De beschikbare gronden ten zuiden van de tankgracht worden ingezet ten behoeve van een herverkaveling i.s.m. de overige grondeigenaren. Doel van dit scenario is te komen tot een aantal levensvatbare bedrijven die het gebied gebruiken en beheren, en welke waar mogelijk ook ecologische en recreatieve meerwaarde bieden. Privaat eigendom en beheer vormt dus een belangrijk fundament van dit scenario.

Een blauw-groen parelsnoer, gevormd door de tankgracht en nieuwe en bestaande natuurgebieden daarlangs vormen een heldere grens tussen het open landschap en de nieuwe ontwikkeling op Vliegveld Valkenburg. Een strip op de locatie van de huidige landingsbaan wordt op termijn omgezet in natuurgebied en verwijst op die manier naar het voormalige vliegveld.



**Agrarisch cultuurlandschap**

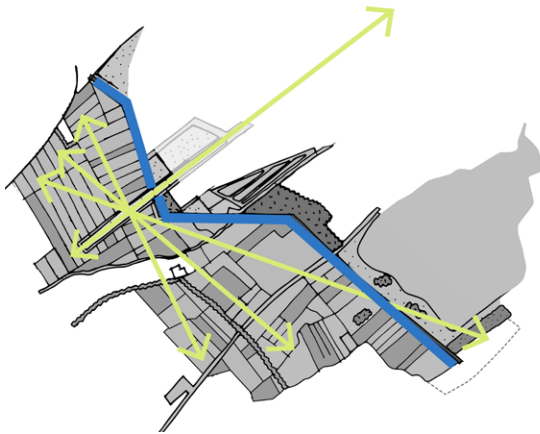


**Natuurrand**

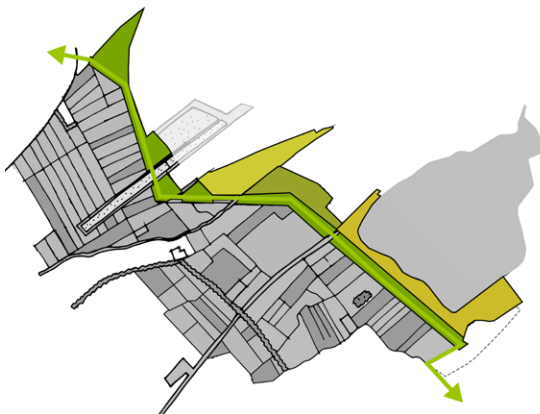


**Natuurgerichte recreatie**

1. Agrarisch cultuurlandschap
2. Natuurgebied met ecologische verbindingzone



Ruimtelijke expressie



Ecologie

<b>Samenvatting</b>	
verwerving	- €€€
sloop	
milieu en saneren	- €
hoofdinfra	- €
bouwrijp maken	
woonrijp maken/inrichting	- €
natuurontwikkeling	- €
water	- €
plankosten	- €
beheerskosten	
niet verrekenbare BTW	
<b>uitgaven</b>	<b>-5,39 mln. €</b>
opbrengsten landbouw	€€
exploitatiebijdragen	€€€
<b>inkomsten</b>	<b>4,10 mln. €</b>
<b>saldo</b>	<b>-1,29 mln. €</b>

**Resultaat haalbaarheidsanalyse scenario 'Agrarisch met natuurrand'** De investeringen en opbrengsten zijn vertrouwelijk. In deze tabel is alleen een ordegrootte aangegeven en de totalen.

Het helofytenfilter Bunkerbos en de reeds geplande oeverzone aan het te vergroten Valkenburgse Meer wordt opgenomen in deze natuurzone en waar nodig aangepast met het oog op het functioneren als verbinding voor de betreffende doelsoorten. In samenwerking met de agrarische bedrijven in de Ommedijkse Polder wordt bovendien gestreefd naar vergroting van de ecologische waarde van het cultuurlandschap.

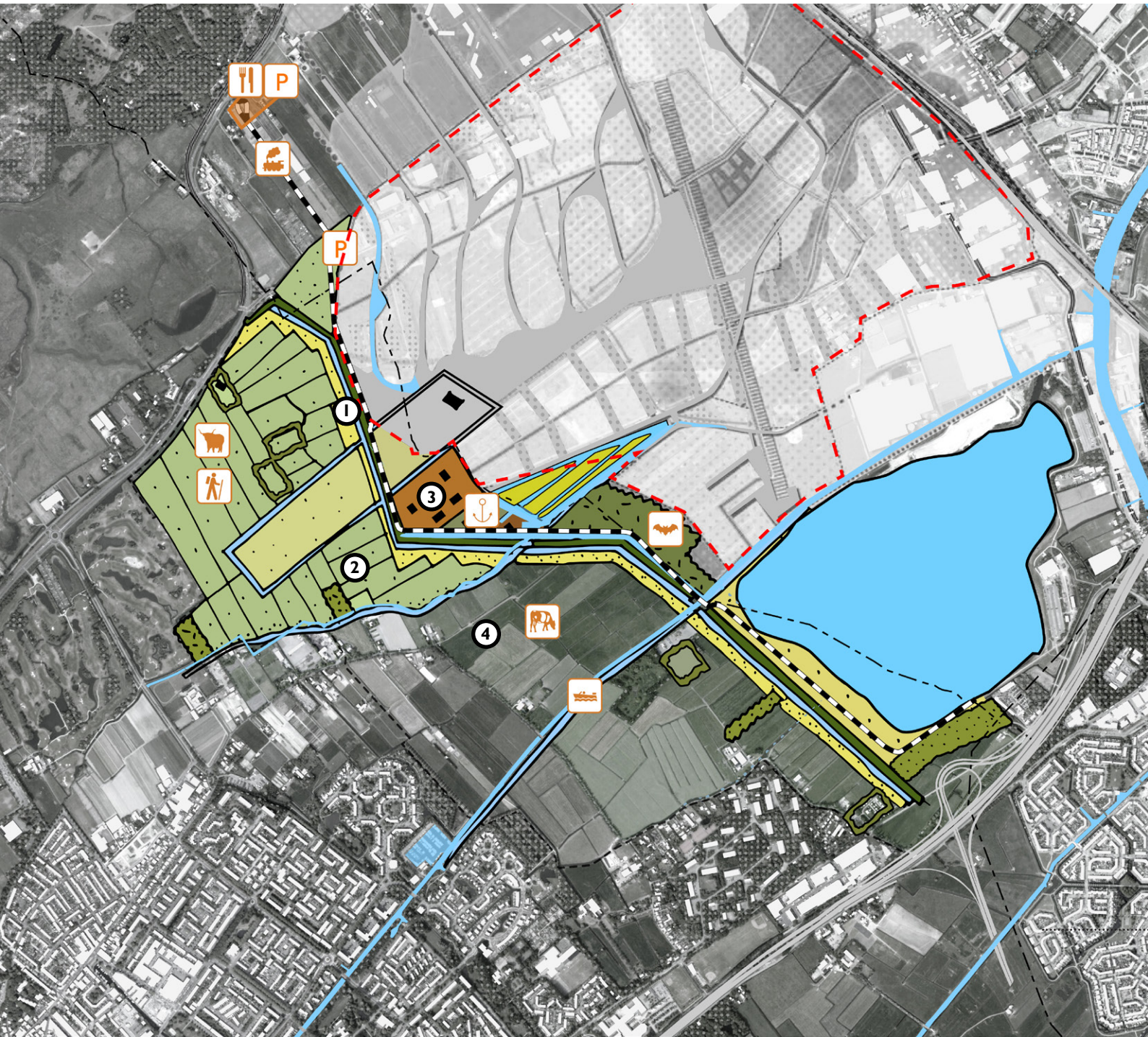
Recreatie kent een extensief karakter. Denk aan struinpaden door de polders en de aanleg van de ontbrekende schakels in het fietsnetwerk. De bestaande functies in de Groene Buffer zoals de camping, composteerterrein, woonwagenterrein etc. blijven gehandhaafd en worden m.b.v. erfbeplanting groen ingepast. De bestaande boerderij-erven bieden de mogelijkheid voor recreatieve voorzieningen van beperkte maat en schaal.

Het smalspoor is goed inpasbaar. Opgespannen tussen het Spoorwegmuseum en de Pan van Persijn en de grenzen van de Groene Buffer volgend (langs de zandwinning, de tankgracht volgend), benadrukt het smalspoor de grens tussen de toekomstige woonvelden en de zandwinningsplas én de groene buffer.

De meer intensieve recreatieve functies zoals de golfbaan en polo zijn moeilijk te combineren met het open en agrarisch beeld van dit scenario. Ruimte voor de forelvisserij/roofvogelpark zou, mits goed ingepast, gezocht moeten worden aan de randen van de buffer.

### **Financiële doorrekening**

De financiële doorrekening wijst uit dat dit scenario leidt tot een negatief saldo van bijna 1,3 miljoen euro.





## SCENARIO: ACCENT NATUUR

Ten noordwesten van de Kaswating wordt in dit scenario ingezet op natuurontwikkeling van in totaal ongeveer 75 hectare. Ontwikkeling en beheer vindt plaats door een natuurbeherende instantie. Hier wordt het kwelwater uit de duinen benut.

Aankoop van gronden is een belangrijke opgave. De inrichting kan met relatief 'lichte middelen' plaatsvinden. Ten zuidoosten van de Kaswating is het grondgebruik agrarisch. Bestaande functies blijven bewaard en worden groen ingepast met erfbeplanting.

Door de tweedeling ontstaat een gradiënt van gebieden met uiteenlopend karakter tussen de duinen en het Groene Hart: Lentevreugd als natuurlijke duinrand, natuurgebied Groene Buffer als kwelrijk nat grasland, en het agrarisch gebied met natuurwaarden.

Ten noorden van de tankgracht is in dit scenario ruimte voor intensievere (recreatieve/openbare) functies. Deze liggen op grondgebied van de gemeente Wassenaar en dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het natuurgebied. Deze ontwikkelzone vormt de overgang en stevige groene rand van de Ontwikkellocatie Valkenburg naar de Groene Buffer.



**Natuurgebied**



**Agrarisch cultuurlandschap**



**Functies in het groen**

---

### **1. Ecologische verbinding**

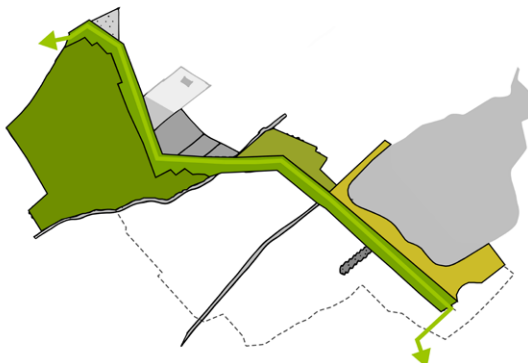
### **2. Natuurgebied**

### **3. Ontwikkelzone functies in het groen, bijvoorbeeld wonen, landgoederen e.d.**

### **4. Agrarisch gebied**



Ruimtelijke expressie



Ecologie

Samenvatting	
verwerving	- €€€€€
sloop	
milieu en saneren	- €
hoofdinfra	- €
bouwrijp maken	
woonrijp maken/inrichting	- €
natuurontwikkeling	- €€€
water	- €
plankosten	- €
beheerskosten	
niet verrekenbare BTW	
<b>uitgaven</b>	<b>-11,15 mln. €</b>
opbrengsten landgoederen	€
opbrengsten wonen in groen	€€€
exploitatiebijdragen	€€€
<b>inkomsten</b>	<b>5,30 mln. €</b>
<b>saldo</b>	<b>-5,85 mln. €</b>

**Resultaat haalbaarheidsanalyse scenario 'Accent Natuur'**

De investeringen en opbrengsten zijn vertrouwelijk. In deze tabel is alleen een ordegrootte aangegeven en de totalen.

De ecologische verbinding wordt gerealiseerd door de zuidzijde van de tankgracht te herprofilen. Hiermee wordt tegelijk de tankgracht als cultuurhistorische en landschappelijke structuur bevestigd. Daarnaast wordt net als in het scenario 'open polder' gestreefd naar versterking van de natuurwaarden in het overige, agrarische gebied.

Het basisnetwerk van wandel- en fietspaden wordt uitgebreid met enkele onverharde wandelpaden door het natuurlijke gedeelte.

Het smalspoor volgt hetzelfde tracé als in het 'open polder'-scenario en doorkruist daarmee verschillende landschapstypes.

### **Financiële doorrekening**

De financiële doorrekening wijst uit dat dit scenario leidt tot een negatief saldo van bijna 5,9 miljoen euro.



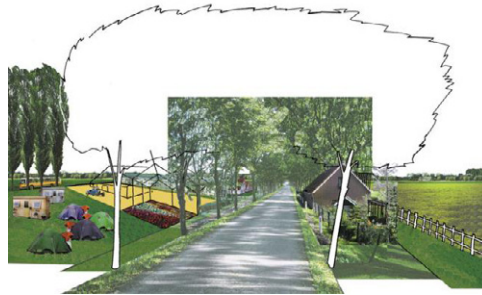
## SCENARIO: PARKACHTIG

Dit scenario is gebaseerd op een geleidelijke en gefragmenteerde ontwikkeling van het gebied met uiteenlopende functies die het pallet verrijken. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het gebied veelkleurig en zal het een halfopen, parkachtig karakter krijgen: open gebieden worden afgewisseld met bos en opgaande beplanting onder de vorm van lanen en kamers..

Private initiatieven vormen het fundament van dit scenario. Er is sprake van een relatief beperkte voorinvestering in het recreatieve netwerk, het landschap en ecologie. Door vroegtijdig overleg met potentiële ondernemers over de gewenste kwaliteiten wordt het landschap vervolgens mee-ontwikkeld.

Agrarisch gebruik is mogelijk binnen het parkachtig landschap, maar speelt een minder grote rol dan in de voorgaande scenario's. Bestaande functies worden behouden en landschappelijk ingepast met erfbeplanting.

De ecologische verbinding wordt op dezelfde wijze gerealiseerd als in het scenario 'Accent Natuur'. De ecologische verbinding blijft op die manier onafhankelijk van het ritme en de voortgang van toekomstige ontwikkelingen.



**Parkachtig landschap**



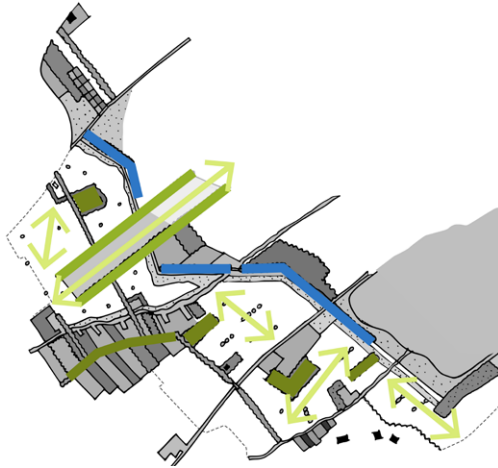
**Recreatief medegebruik**



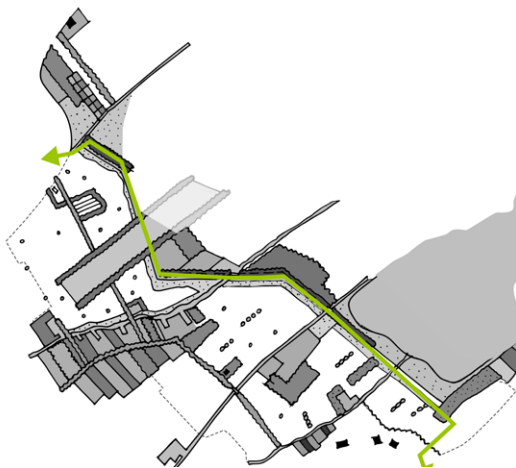
**Parkachtig landschap**

---

### I. Parkachtig landschap



Ruimtelijke expressie



Ecologie

Samenvatting investeringen	
verwerving	- €€€€
sloop	
milieu en saneren	- €
hoofdinfra	- €
bouwrijp maken	
woonrijp maken/inrichting	- €
natuurontwikkeling	- €€
water	- €
plankosten	- €
beheerskosten	
niet verrekenbare BTW	
<b>uitgaven</b>	<b>-8,82 mln. €</b>
opbrengsten golfbaan	€€€
opbrengsten wonen in groen	€
opbrengsten landgoederen	€
opbrengsten recreatief overig	€€
exploitatiebijdragen	€€€
<b>inkomsten</b>	<b>7,46 mln. €</b>
<b>saldo</b>	<b>-1,4 mln. €</b>

**Resultaat haalbaarheidsanalyse scenario 'Parkachtig'**

De investeringen en opbrengsten zijn vertrouwelijk. In deze tabel is alleen een ordegrootte aangegeven en de totalen.

De grenzen van de Groene Buffer zijn bij dit scenario minder hard dan bij de andere scenario's; de uiteenlopende karakters van de omgeving worden net onderdeel van de Groene Buffer.

De mogelijkheden voor recreatief programma zijn uitgebreid en divers. Het betreft zowel de randen van de Groene Buffer als de Groene Buffer zelf. Aan de recreatieve ontwikkeling binnen dit gebied zijn echter verschillende voorwaarden verbonden. Niet alleen moet nieuw programma het recreatieve gebruik versterken en dient het zorgvuldig landschappelijk ingepast te worden, tevens dient het substantieel bij te dragen aan de toegankelijkheid, het groene karakter en de ecologische waarden van het gebied. Voorbeeld van een dergelijke invulling is een zorgvuldig vormgegeven singelgolfbaan.

Buiten de gehanteerde grens van de Groene Buffer zijn er ook mogelijkheden. Eén van de (verdien)mogelijkheden is een eventuele herontwikkeling van de kazernes binnen domein Maaldrift tot woningbouw, M.b.v. deze herontwikkeling kan de Groene Buffer een kwalitatieve begrenzing krijgen in het zuidoosten, vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Hogeboomseweg. Ook de potentie van de Oostdorperweg is het vermelden waard. Tegelijk met een potentiële herontwikkeling van de bedrijvigheid op de bestaande erven (rood voor rood) zou de

achterliggende Kaswatering omgevormd kunnen worden van onopvallende sloot in het landbouwgebied tot een royaal bevaarbare watergang met natuurlijke oevers.

Ook de ontplooiing van polofaciliteiten kan gekoppeld worden aan een dergelijke herontwikkeling. De poloclub grenst hiermee aan de bestaande golfbaan en geeft daarmee een sterke impuls aan de uitstraling van rand van de Groene Buffer en Wassenaar als geheel.

Het smalspoor kan ook andere recreatieve functies verbinden binnen het parkachtig landschap.

### **Financiële doorrekening**

De financiële doorrekening wijst uit dat dit scenario leidt tot een negatief saldo van 1,4 miljoen euro.





## SCENARIO: BOSKAVELS

Dit scenario gaat uit van een totaalinrichting van het gebied, vergelijkbaar met een project als het 'Bentwoud'. Het landschap zal transformeren van een open naar een bosrijk gebied.

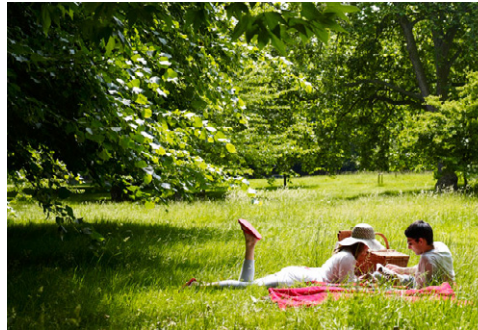
Anders dan een open gebied heeft een bos de mogelijkheid om een groter aandeel en intensievere recreatieve functies op te nemen van uiteenlopende aard, mét behoud van het karakter van het gebied als geheel. Deze 'boskavels' zijn verschillend van grootte en worden uitgegeven ten behoeve van private initiatieven.

Dit scenario heeft een rol gespeeld tijdens de discussie, maar is in een vroegtijdig stadium afgevallen als voorstelbare mogelijkheid voor de Groene Buffer. De grote voorinvestering en de aard van de transformatie die niet past bij de gewenste landschappelijk kwaliteiten, zoals openheid en landelijkheid zijn de voornaamste redenen.

\* Het Bentwoud gaat uit van een basisinrichting die de mogelijkheid biedt om op termijn kwaliteitsimpulsen uit te voeren (zoals recreatie- en horecavoorzieningen, paden, bruggen, bankjes, maar ook de aanplant van extra bomen). Voor de uitvoering van deze kwaliteitsimpulsen worden private partijen uitgenodigd te participeren.



**Boskavels**



**Bos**



**Recreatief medegebruik**



Fietspad over de Ommedijkseweg

# 8 FINANCIËLE HAALBAARHEID SCENARIO'S

Voor de ontwikkelde scenario's voor de Groene Buffer is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het vertrouwelijke rapport: 'Haalbaarheidsanalyse Groene Buffer Locatie Valkenburg', Over Morgen, 2014. In dit hoofdstuk lichten we de belangrijkste uitgangspunten en conclusies toe en geven we een orde-grootte van de investeringen en opbrengsten zodat de scenario's ten opzichte van elkaar vergelijkbaar zijn.

## Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Het totale plangebied is ca. 240 ha. groot. Per scenario is het exploitatiegebied bepaald op basis van de te transformeren delen. De exploitatiegebieden zijn samengesteld door de oppervlaktes van de voorgenomen ingrepen te salderen.

De geplande infrastructuur (verharde fietspaden) is in elk scenario gelijk. De hoeveelheid inrichting natuur/ecologie/water verschilt per scenario. Scenario agrarisch met natuurrand heeft alleen 29,1 ha. aan agrarische functies. Scenario accent agrarisch heeft 44,8 ha. agrarische functies en 1,2 ha. landgoed aan programma. Scenario accent natuur heeft 7,3 ha. aan rode functies en 1,3 ha. aan landgoederen. Scenario parkachtig landschap tot slot heeft 59 ha. aan recreatieve functies, 1,3 ha. landgoederen en 0,1 ha. rode functies.

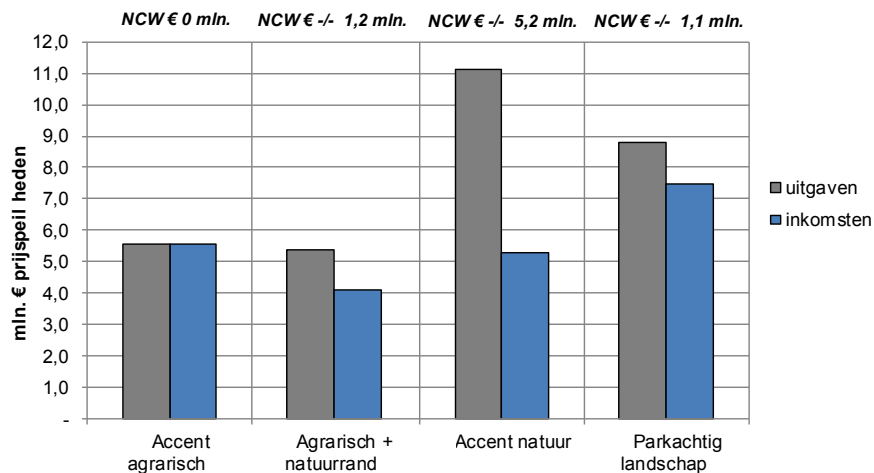
## Resultaten haalbaarheidsanalyse scenario's

In de bovenste tabel op de pagina hiernaast zijn de financiële resultaten weergegeven van de doorrekening van de scenario's. De scenario's agrarisch met natuurrand en parkachtig landschap leiden tot een netto investering op netto contante waarde (NCW) van € 1,2 mln. en € 1,1 mln. Scenario accent agrarisch sluit ongeveer neutraal en scenario accent natuur op € 5,2 mln. aan investeringen/negatief saldo.

In de onderstaande tabel op de pagina is de ordegrrootte van de uitgaven en inkomsten weergegeven van de verschillende scenario's.

Inclusief ca. € 1,2 mln. aan subsidies zijn alle scenario's financieel haalbaar, behalve scenario 3. Hierbij kent scenario 4 wel een aanzienlijk afzetrisico voor met name de recreatieve functies.

RUIMTEGEBRUIK	Accent agrarisch	Agrarisch + natuurrand	Accent natuur	Parkachtig landschap
<b>plangebied ha.</b>	<b>240,0</b>	<b>240,0</b>	<b>240,0</b>	<b>240,0</b>
andere exploitatie	177,2	181,2	144,1	144,3
<b>exploitatiegebied ha.</b>	<b>62,8</b>	<b>58,8</b>	<b>95,9</b>	<b>95,7</b>
programma	46,0	29,1	8,6	60,4
infrastructuur	2,0	2,0	2,0	2,0
inrichting natuur/ecologie/water	14,9	27,7	85,4	33,2
<b>totaal ha.</b>	<b>62,8</b>	<b>58,8</b>	<b>95,9</b>	<b>95,7</b>



### Financiële resultaten

Financieel	Accent Agrarisch	Agrarisch met natuurrand	Accent natuur	Parkachtig
<b>Uitgaven</b>				
verwerving	- €€€	- €€€	- €€€€€	- €€€
milieuonderzoek	- €	- €	- €	- €
infrastructuur	- €	- €	- €	- €
inrichtingskosten natuur/ecologie/water	- €€	- €€	- €€€	- €€
plankosten	- €	- €	- €	- €
<b>Totaal excl. BTW</b>	<b>-5,6 mln. €</b>	<b>-5,4 mln. €</b>	<b>-11,1 mln. €</b>	<b>-8,8 mln. €</b>
<b>Inkomsten</b>				
landbouw	€€€	€€	-	-
wonen	-	-	€€€	-
recreatieve functies	-	-	-	€€€€
landgoederen	€	-	-	€
exploitatiebijdragen (aanname)	€€€	€€€	€€€	€€€
<b>Totaal excl. BTW</b>	<b>5,6 mln. €</b>	<b>4,1 mln. €</b>	<b>5,3 mln. €</b>	<b>7,5 mln. €</b>
<b>Saldo op startwaarde</b>	<b>0,0 mln. €</b>	<b>-1,3 mln. €</b>	<b>-5,9 mln. €</b>	<b>-1,4 mln. €</b>
<b>NCW</b>	<b>-0,0 mln. €</b>	<b>-1,2 mln. €</b>	<b>-5,2 mln. €</b>	<b>-1,1 mln. €</b>

### Specificatie opbouw plansaldi



Luchtfoto van de lange landingsbaan, met rechts het helofytenfilter, de tankgracht en het bunkerbos

## Ontwikkelstrategie

Om de groene buffer effectief te ontwikkelen wordt aanbevolen een slimme ontwikkelstrategie uit te werken die nadrukkelijk rekening houdt met een op korte termijn geringe investeringsruimte en de relatief complexe eigendomsituatie. Mogelijke instrumenten bij uitwerking van de ontwikkelstrategie zijn:

- Aanvullende provinciale subsidies voor agrarisch natuurbeheer en langzaam verkeer routes (investeringen in ruimtelijke kwaliteit);
  - Grondruil en ruilverkaveling. Er loopt al een proces van ruilverkaveling door de gemeente Wassenaar. Dit kan mogelijk worden uitgebreid door de mogelijkheden die woningbouwlocatie Valkenburg biedt hierbij te betrekken. Daarnaast kan vanuit ruimtelijk wenselijke scenario's via ruimtelijke regie gestuurd worden op synergie en waarde creatie. Hierbij kan een gebiedsregisseur helpen;
  - Stel een aantal no-regret maatregelen vast die op korte termijn en middel lange termijn uitvoerbaar zijn. Vanuit dit "casco" kan de ontwikkeling op een flexibele/organische manier plaatsvinden;
- Een deel van de groene buffer kan mogelijk worden uitgevoerd door de eigenaren in het gebied zelf en het verdient de aanbeveling marktpartijen en gebiedseigenaren nadrukkelijk te betrekken bij het verdere planproces;
  - De mogelijkheden van een grondfonds voor uitvoering van de groene buffer, die publieke partijen het meest gunstig kunnen financieren, kunnen onderzocht worden;
  - Mogelijk kan binnen de groene buffer compensatiegroen worden gevonden voor de Rijnlandroute.



Fietspad over de Ommedijkseweg



# 9 CONCLUSIES TEN AANZIEN VAN DE SCENARIO'S

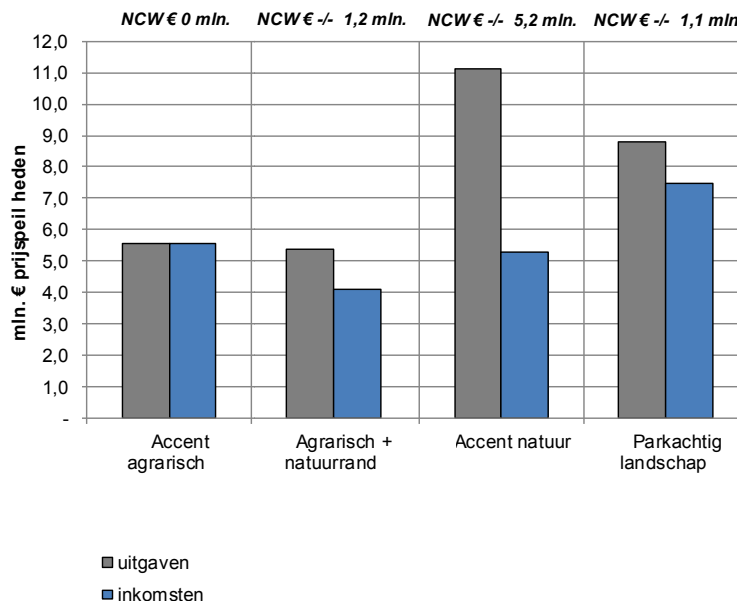
In dit hoofdstuk beschouwen we de vijf scenario's ten opzichte van elkaar. Eerst gaan we in op de financiële haalbaarheid, daarna op de aansluiting bij de karakteristiek van de Groene Buffer en tot slot op de inbasbaarheid van de verschillende ruimteclaims.

## Financiële haalbaarheid

De scenario's zijn zeer verschillend wat betreft kosten (verwerving en inrichting) en opbrengsten (ruimtegebruik) en de balans daartussen. De diagram hiernaast laat dit zien.

De scenario's 'Agrarisch met natuurrand' en 'Parkachtig' leiden tot een netto investering op netto contante waarde van €1,2 mln. Scenario 'Accent Agrarisch' sluit ongeveer neutraal en scenario 'Accent Natuur' op €5,2 mln. aan investeringen/negatief saldo.

Inclusief ca. €1,2 mln. aan subsidies zijn alle scenario's financieel haalbaar, behalve scenario 'Accent Natuur'.



	Openheid	Polderlandschap	Ecologische betekenis	Cultuurhistorische beleving	Toegankelijkheid	Recreatief programma
Accent Agrarisch	++	++	+	+	+	0
Agrarisch met natuurrand	++	++	++	+	++	+
Accent Natuur	++	+	++	+	++	++
Parkachtig	-	-	+	0	++	++
Boskavels	-	-	+	0	++	++



Draagt in grote mate bij aan de kwaliteit/ambitie



Past bij de kwaliteit/ambitie



Geen wezenlijke bijdrage aan de kwaliteit/ambitie, maar doet hier ook geen afbreuk aan



Past niet bij de kwaliteit/ambitie of doet hier afbreuk aan

## Scenario's ten aanzien van de kwaliteiten en ambities van de Groene Buffer

De vijf scenario's gaan allemaal uit van een sterk ruimtelijk concept. Daarbij wordt er bij sommige scenario's ingezet op transformatie van het gebied, voor andere wordt meer voortgebouwd op de huidige kwaliteiten. In de tabel hiernaast is te zien hoe de scenario's zich verhouden ten opzichten van de huidige gebiedskwaliteiten en ambities zoals in deel I verwoord.

Scenario 'Accent Agrarisch' sluit het meeste aan bij de huidige situatie van de Groene Buffer. Het voegt echter minder nieuwe kwaliteiten toe (toegankelijkheid, recreatief programma en ecologische betekenis).

Scenario 'Agrarisch met Natuurrand' sluit goed aan bij het huidige open polderlandschap en versterkt in grote mate de ecologische betekenis. In dit scenario is, net als in 'Accent Agrarisch' het minste ruimte voor recreatief programma.





Ook scenario 'Accent Natuur' vergroot sterk de ecologische betekenis en biedt daarnaast meer ruimte voor meer recreatief programma. Dit scenario sluit tevens goed aan bij de openheid en het polderlandschap.

Scenario 'Parkachtig' en 'Boskavels' gaan uit van transformatie van het gebied en passen minder goed bij de openheid en het agrarisch

polderlandschap / landelijke karakter. Daar tegenover staan weer nieuwe kwaliteiten, bijvoorbeeld meer ruimte voor recreatief programma en in het geval van de boskavels het neerzetten van een herkenbaar concept en het versterken van de eenheid van het gebied.

De scenario's geven een aantal mogelijke ontwikkelrichtingen weer. Aantrekkelijke onderdelen uit de verschillende scenario's zijn te combineren om in het vervolgtraject te komen tot een voorkeursrichting.

	GROENE BUFFER				MIENT-KOOLTUIN	LOCATIE VALKENBURG TIJDELIJK GEBRUIK
	Accent Agrarisch	Agrarisch met natuurrand	Accent Natuur	Parkachtig		
Ecologische verbinding	++	++	++	++	n.v.t.	tijdelijk versterkend
Extensieve recreatie: fiets, wandelroutes	++	++	++	++	++	bv. rondweg
Smalspoorlijn	○	○	+	+	+	n.v.t.
Tijdelijk zweefvliegen	○	○	○	+	n.v.t.	deels op landgoed
Intensieve recreatie: polo, forelvisserij/roofvogelpark	-	-	alleen in rand	+	+	n.v.t.
Singelgolf	-	-	○	+	+	n.v.t.
Agrarisch gebruik	++	++	++	+	+	+

-  Vast onderdeel van het scenario
-  Mogelijk interessante aanvulling
-  Geen wezenlijke bijdrage aan het scenario en/of grote aandachtspunten m.bt. inpasbaarheid
-  Niet gewenst

### **Inpasbaarheid ruimteclaims**

In de tabel op de pagina hiernaast wordt een overzicht gegeven van de mate waarin de ruimteclaims passen binnen de verschillende scenario's. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de functie is een vast onderdeel van het scenario
- de functie vormt mogelijk een interessante aanvulling op het scenario
- de functie levert geen wezenlijke bijdrage aan het scenario en/of er zijn grote aandachtspunten met betrekking tot de inpasbaarheid
- de functie is niet gewenst

De ecologische verbinding en de recreatieve routes passen in alle scenario's. Dit geldt, afgezien van scenario 'Parkachtig' ook voor het agrarisch gebruik.

Tijdelijk zweefvliegen is niet in deze tabel opgenomen, omdat dit een tijdelijke functie betreft en de scenario's uitgaan van een mogelijke eindsituatie.

De meer intensieve recreatieve functies zijn niet gewenst in de scenario's 'Accent Agrarisch' en 'Agrarisch met natuurrand'. In scenario 'Accent Natuur' passen deze meer intensieve functies wel in de rand langs de Ontwikkellocatie Valkenburg.

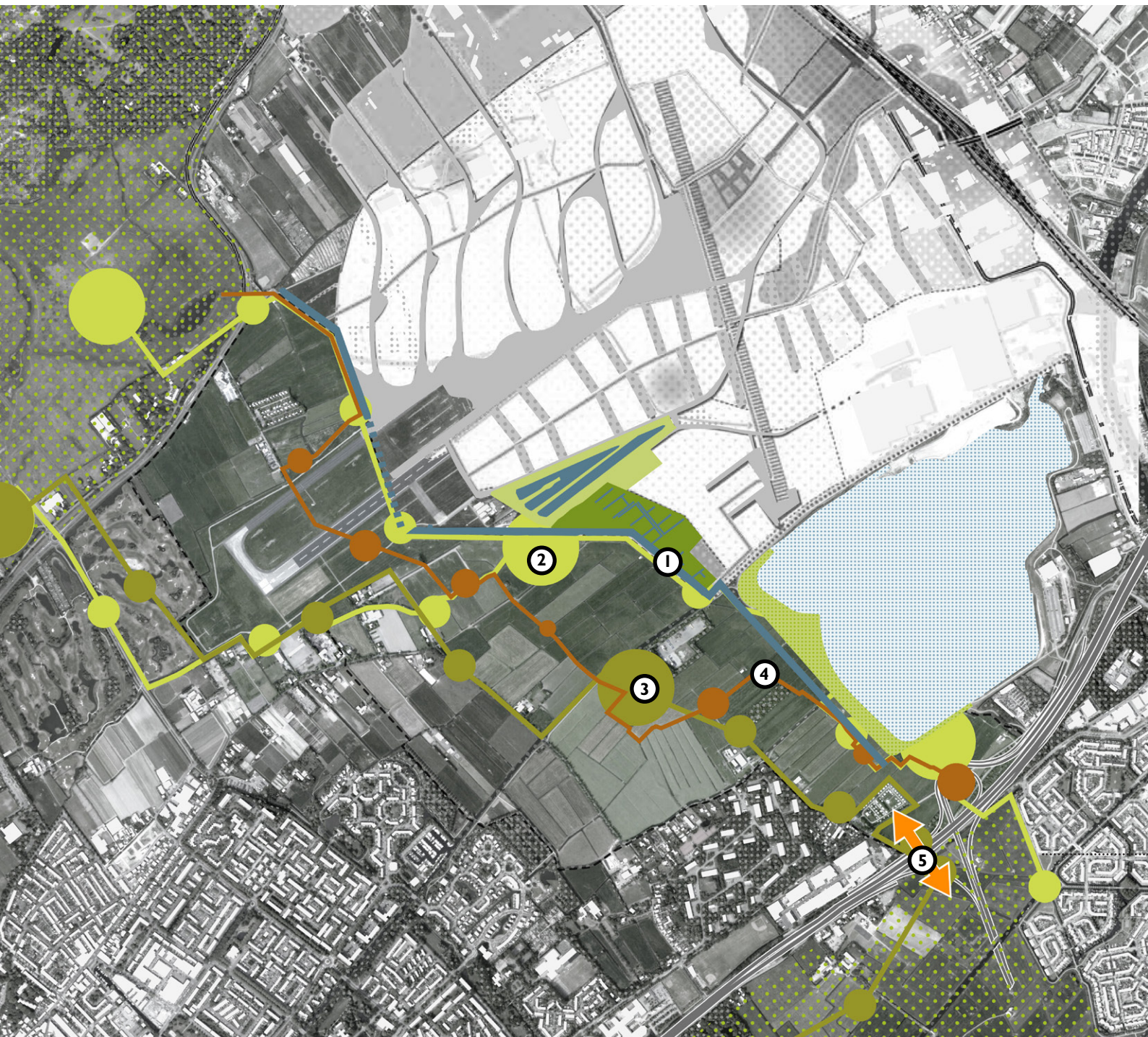
Voor de meeste scenario's geldt dat in de randzone, ten noorden van de tankgracht, ruimte lijkt voor intensievere functies mits deze zorgvuldig worden ingepast ten opzichte van het open landschap ten zuiden van de tankgracht.



# **BIJLAGE I**

---

## **Nadere toelichting ruimteclaims**



Mogelijke locaties ecologische verbindingzone



## ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE






In de Groene Buffer is een toekomstige ecologische verbinding geprojecteerd. Deze verbindt de duinen (Natura2000 gebieden Meijndel en Berkheide) via de landgoederen (de Horsten) en de Duivenvoordecorridor met het Groene Hart. De Groene Buffer biedt een unieke mogelijkheid om deze verbinding daadwerkelijk tot stand te brengen en is daarmee van groot belang voor de planten en dieren in de betrokken gebieden. Elders in Zuid-Holland zijn er te veel belemmeringen. Ook met de recente herzieningen van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte is deze ambitie in stand gebleven.

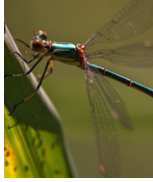
### *Ligging ecologische verbinding*

In de provinciale plannen is de verbinding geprojecteerd op/rond het tracé van de tankgracht, en worden ook het Bunkerbos en de (toekomstige) natuurlijke oeverzone van het Valkenburgse Meer hier in opgenomen (tracé 1 op de kaart hiernaast). De bedoe-

ling is dat de gronden voor de verbinding worden aangekocht/ingericht voor dit doel. Het is voor de provincie essentieel dat de ecologische verbindingszone gecombineerd wordt met recreatieve verbindingen en de beoogde smalspoorlijn. Aandachtspunt is in hoeverre een ecologische verbindingszone te verenigen is met het oorspronkelijke 'strakke en hoekige karakter' van de tankgracht. Mits goed ontworpen zouden beide elementen elkaar kunnen versterken, dit vergt nadere uitwerking.

Wat de biotoopeisen zijn voor de verschillende soorten wordt op dit moment uitgezocht door landschapsbeheer Zuid-Holland i.s.m. gemeente Wassenaar. Eerder (Alterra, 2006) werd uitgegaan van twee typen verbinding in het gebied van de Groene Buffer, die niet noodzakelijk overal samen lopen: een verbinding met grasland en water (voor de amfibieën, insecten en de waterspitsmuis) en een verbinding met struweel en cultuurlandschap (voor soorten als de hermelijn, bunzing en wezel, de dwergspitsmuis en vlermuizen), tracé 2 en 3 op de kaart.

- 
-  **1. Verbinding langs de tankgracht, helofytenfilter, Bunkerbos, rand Valkenburgse Meer (provinciaal plan)**
  -  **2. Verbinding van grasland en water met stapstenen (1ha) en leefgebieden (5ha) [onderzoek Alterra]**
  -  **3. Verbinding van struweel en cultuurlandschap met stapstenen (1ha) en leefgebieden (5ha) [onderzoek Alterra]**
  -  **4. Nieuwe variant: aaneenschakeling poldersloten (Landschapsbeheer Zuid Holland)**
  -  **5. Faunapassage**



#### Verbinding van grasland met water:

- Leefgebieden (grasland en water) van minimaal 5 ha op een maximale afstand van 2 kilometer
- Stapstenen van ca. 1 ha op een onderlinge afstand van ca. 500 meter
- Een corridor van 25 meter breed, met daarin een doorlopende watergang met natuurlijke oever en natuurlijk grasland.

De tankgracht vormt de kern van deze natte ecologische verbindingzone en de Kaswatering een extra aftakking hiervan. Bijzondere aandacht verdient de aansluiting tussen de oever van het Valkenburgse Meer en de ecopassage bij de N44.

#### Verbinding van struweel met cultuurland:

- Leefgebieden (bos en struweel) van minimaal 5 ha op een maximale afstand van 2 kilometer
- Stapstenen (bos en struweel) van ca. 1 ha op een onderlinge afstand van ca. 500 meter
- Een corridor van 25 meter breed (op dit moment onduidelijk of deze daadwerkelijk ingericht dient te worden, of dat dit ook passeerbaar grasland (landbouwgebied) mag zijn)
- Voorgesteld werd om de bestaande golfbaan in deze verbinding op te nemen. Deze is met zijn gevarieerde inrichting hiervoor geschikt.

Als recente aanvulling op deze inzichten heeft Landschapsbeheer Zuid-Holland een mogelijk tracé voor de ecologische verbinding ingetekend. Deze variant bestaat uit een aaneenschakeling van poldersloten (met oeverzone) en volgt slechts over een kort gedeelte de tankgracht (tracé 4 op de kaart).

#### *Faunapassage Maaldrift*

Cruciaal onderdeel van de ecologische verbinding is de aanleg van een faunapassage om de barrière van de N44 op te heffen. Met de aanleg van de Rijnlandroute en Knooppunt Maaldrift komt de realisatie van de faunapassage steeds dichterbij. Deze wordt momenteel verder uitgewerkt door de betrokken partijen. Afgesproken is dat de faunapassage indien mogelijk gecombineerd wordt met een recreatieve verbinding (fietsers en wandelaars).

De doelsoorten voor de faunapassage bij Maaldrift zijn (gemeente Wassenaar, 2014): Boommarter, Hermelijn, Waterspitsmuis, Rosse woelmuis, Rugstreeppad (nog onzeker), Kleine vuurvliender, Oranjetip, Houtpantserjuffer.

Meeprofiterende soorten zijn: Bunzing, Wezel, Egel, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Gewone grootoorvleermuis, Watervleermuis, Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker, Groene kikker, Landkaartje, Gehakkelde aurelia, Grote groene sabelsprinkhaan

#### Inzichten:

- Er zijn verschillende mogelijke locaties in beeld.
- Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen twee verbindingsoorten voor verschillende doelsoorten (grasland en water, struweel en cultuurlandschap).
- Aandachtspunt bij het voorgestelde tracé langs de tankgracht is de vereniging van de ecologische verbinding met het oorspronkelijke profiel van de tankgracht met steile oevers.

### Uitbreiding Valkenburgse Meer

Zodra de vraag naar zand daarvoor aanleiding geeft, mag de zandwinning vanuit het Valkenburgse Meer uitbreiden in zuidelijke richting, op Wassenars grondgebied. De totale omvang van de uitbreiding bedraagt zo'n 17 hectare. Onderdeel van de uitbreiding is de aanleg van een zone met natuur- en landschappelijke waarden, ter compensatie van de natuurwaarden die verloren zullen gaan (flora- en faunawet). Binnen deze zone is ook ruimte voor extensieve recreatie (fietspad, wandelpad en smalspoorlijn). Deze zone zal ingericht worden met een aquatische habitat met riet (watervogels) en een zandig gebied met geïsoleerde laagtes en poelen aan de zuidzijde (rugstreeppad).

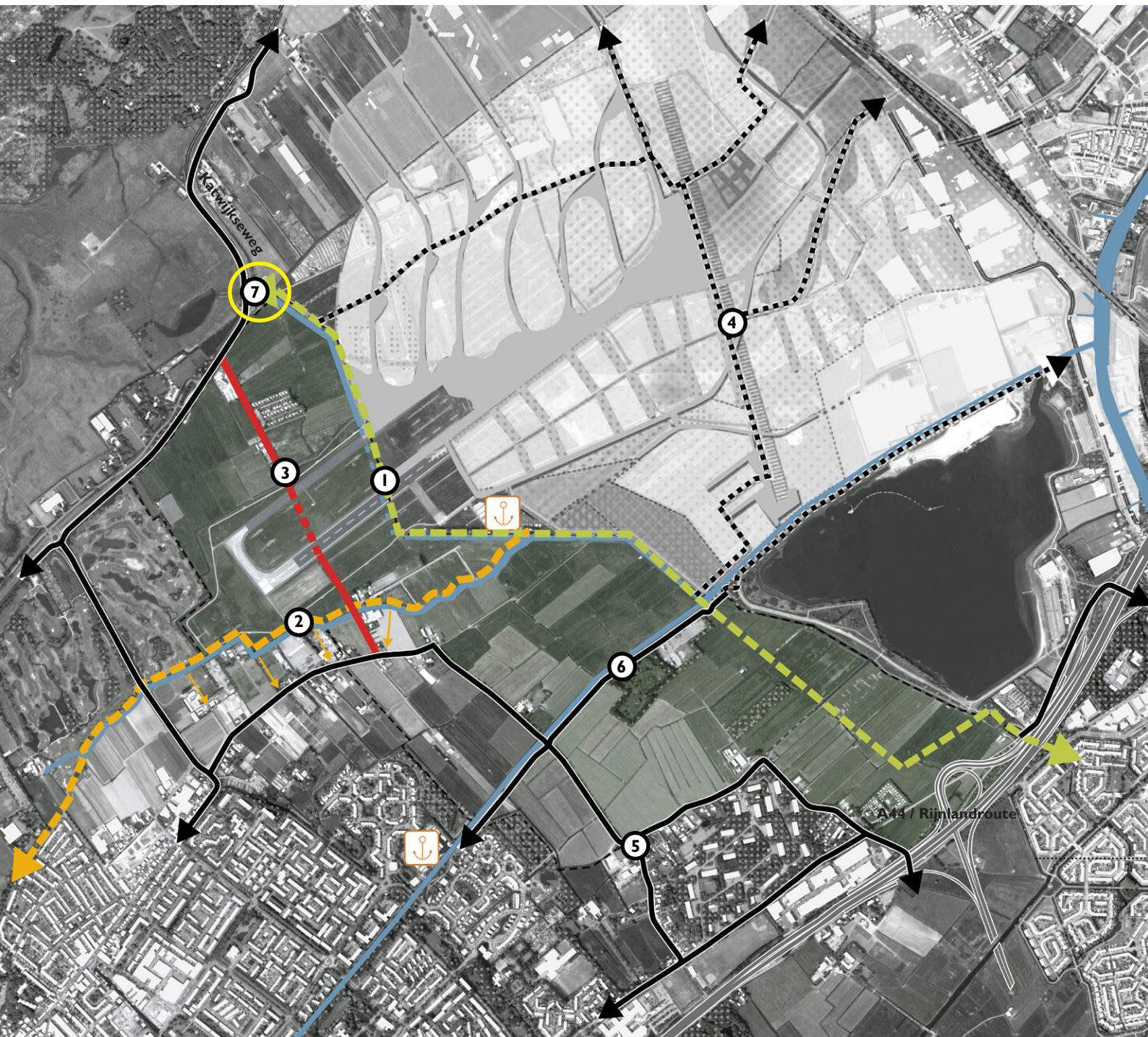
Volgens de provinciale plannen wordt de oeverzone van de plas opgenomen in de ecologische verbinding van de duinen naar het Groene Hart. Voor een aantal doelsoorten lijkt deze daar reeds voor geschikt (amfibieën, waterspitsmuis). Het ligt voor de hand om binnen de geplande oeverzone of aansluitend hierop aanpassingen te doen om deze ook geschikt te maken voor andere doelsoorten.

Belangrijk is dat de natuurlijke oeverzone wordt gerealiseerd voordat de ontgronding start. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd. De werkzaamheden (verwerkingsinstallaties, afvoer van grond e.d.) mogen het ecologisch functioneren immers niet belemmeren.

Aandachtspunt is de koppeling van de uitbreiding van het Valkenburgse Meer met recreatieve routes in de omgeving. Zowel de westzijde (brug over de Wassenarse Watering naar de tankgracht) als aan de oostzijde (omleiding fietspad trambaan i.v.m. aanleg knooppunt Maaldrift) vraagt om actualisatie van de bestaande plannen.

#### Inzichten:

- Het ligt voor de hand deze ecologische zone in te richten als onderdeel van de beoogde ecologische verbinding. Dit vergt evt. aanpassing t.b.v. specifieke doelsoorten.



Beoogd recreatief routenetwerk

## EXTENSIEF RECREATIEF MEDEGEBRUIK

De ambitie voor de Groene Buffer is om de recreatieve betekenis te vergroten. Daarbij is in de eerste plaats ruimte voor extensief recreatief medegebruik van het huidige agrarisch gebied. Daartoe worden nieuwe routes aangelegd en ontbrekende schakels hersteld. Zij maken het mogelijk een ommetje te maken en verbinden Locatie Valkenburg en Wassenaar met de omgeving. Het gaat om zowel wandel-, fiets- en vaarroutes.

### Fiets- en wandelroutes

Er wordt voorgesteld een beperkt aantal nieuwe wandel- & fietsroutes toe te voegen, in aanvulling op het bestaande recreatieve routenetwerk. Hierdoor wordt het gebied beter toegankelijk en beleefbaar, zonder daarbij het gebied teveel te doorsnijden en te versnipperen. Nieuwe fiets- en wandelroutes sluiten maximaal aan op bestaande landschappelijke structuren en herstellen ontbrekende schakels.

#### *Kaderoute tussen kust en Groene Hart*

Voorgesteld wordt een doorgaande wandel- & fietsroute aan te leggen langs de tankgracht.

Door het pad op de kade aan te leggen, wordt het mogelijk om vanaf een iets hoger standpunt de omgeving te ervaren. De cultuurhistorische betekenis van de tankgracht kan met deze route beleefbaar en inzichtelijk gemaakt worden. De route loopt richting het oosten door langs de zuidrand van het Valkenburgse Meer, om vervolgens samen met de ecologische verbinding de N44/Rijnlandroute te kruisen. Aan de westzijde sluit de route aan op het fietspad langs de Katwijkseweg bij Lentevreugd.

In combinatie met deze fiets- en wandelroute is de ambitie om de smalspoorlijn langs de tankgracht door te trekken richting de duinen (zie ook de toelichting op de smalspoorlijn).

#### *Ruigelaan*

De Ruigelaan is ten tijde van de aanleg van de lange landingsbaan doorsneden. De beide delen lopen in de huidige situatie op het vliegveld dood. Herstel van deze oude lijn als wandel- & fietsroute verknoopt de west- en oostzijde van de Groene Buffer. Deze route loopt parallel aan de beoogde route langs de tankgracht en de bestaande route langs de Kokshornlaan.

-  1. Kaderoute
-  2. Route langs de Kaswatering
-  3. Ruigelaan
-  4. Overige nieuwe routes
-  5. Bestaande routes
-  6. Vaarroutes
-  7. Mogelijk knooppunt Katwijkseweg



**Kaswating**



**Ruigelaan (doodlopend op de hekken om de landingsbaan)**



**Tankgracht langs het hekwerk van Valkenburg**

#### *Route langs de Kaswating*

Door een wandel- & fietsroute langs de Kaswating te leggen ontstaat er een noord-zuid verbinding door de Groene Buffer. Deze route verbindt Wassenaar met Locatie Valkenburg en kan verder doorgetrokken worden via de landgoederen in Oegstgeest naar de Kagerplassen. De aanleg van een brug over de Oude Rijn en het verdwijnen van de hekken van het vliegveld zorgen ervoor dat deze route mogelijk wordt. Ook is een brug over de tankgracht noodzakelijk.

#### *Rondweg Vliegveld Valkenburg*

Over het huidige vliegveld loopt een rondweg. Deze weg kan tijdens de ontwikkelfase een belangrijke rol spelen in het toegankelijk maken van het terrein.

#### **Vaarwaternetwerk**

Naast wandel- en fietsroutes kunnen er ook vaarroutes ontwikkeld worden. Deze routes zijn vooral bedoeld voor kano's en kleine bootjes. De Wassenaarse Wating is al bevaarbaar en verbindt Wassenaar (twee haventjes) met de Oude Rijn. Ook de tankgracht is deels bevaarbaar; er ligt een haventje bij de zweefvlieghangars.

Bij herstel van het noordelijk deel van de tankgracht kan ook deze bevaarbaar gemaakt worden. Ook de Kaswating kan bevaarbaar gemaakt worden, wellicht extra interessant in combinatie met de herontwikkeling van erven langs de Oostpolderweg.

## Ruiterpaden

Tenslotte kunnen ruiterpaden toegevoegd worden aan het gebied. Het is niet wenselijk nieuwe maneges te situeren in de Groene Buffer. Daarom moeten de mogelijkheden hiervoor in samenhang met voorstellen voor de hippische bedrijvigheid in Mient Kooltuin en bestaande ruiterpaden en maneges onderzocht worden.

## Voorzieningen / knooppunten

Het recreatieve routenetwerk verbindt de verschillende attracties en voorzieningen in het gebied. In aansluiting met de ontwikkeling van de routes kunnen recreatieve voorzieningen (rustpunten, informatievoorziening, horeca etc.) worden ontwikkeld. De knooppunten in het netwerk lenen zich hier in eerste instantie voor:

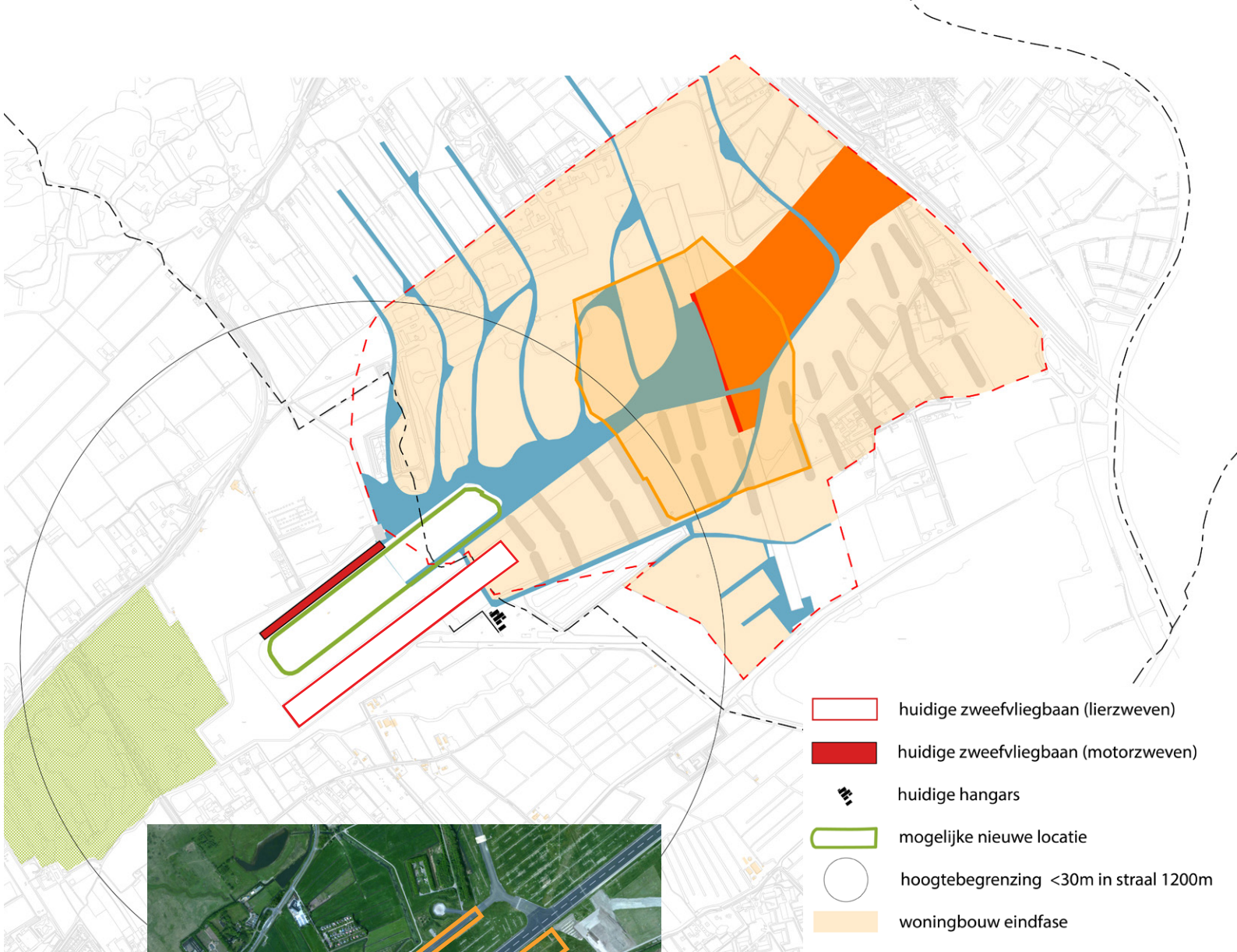
De huidige ingang voor hulpdiensten van het Vliegveld vanaf de Katwijkseweg kent een strategische ligging. Dit punt kan uitgroeien tot een recreatief knooppunt met een parkeerterrein en mogelijk ook voorzieningen zoals bv een bezoekerscentrum, horeca uitspanning etc. Hier kan tevens een halte van de smalspoorlijn worden aangelegd. Vanuit dit punt zijn Lentevreugd, de Groene Buffer, mogelijke tijdelijke functies op Locatie Valkenburg en de Pan van Persijn te bezoeken. Ook de ontwikkeling van een toeristisch opverstappunt bij het Valkenburgse Meer is mogelijk kansrijk.

## Parkachtige inrichting

Extensief recreatief gebruik kan goed gecombineerd worden met agrarisch gebruik van het gebied of natuurontwikkeling. Er wordt ook nagedacht over een meer parkachtige inrichting. Dit betekent een hoger inrichtingsniveau, een ander soort beheer en een ander landschapsbeeld. Dit sluit niet goed aan bij de identiteit van het open midden gebied, maar kan in de randen wel bijdragen aan het gevarieerde karakter.

### Inzichten:

- Er zijn in de Groene Buffer landschappelijke structuren aanwezig die aanleiding vormen voor de aanleg van nieuwe recreatieve routes. Zo worden de routes tevens verankerd in het landschap en krijgen extra kwaliteit.
- Aandacht voor de combinatie van recreatieve routes met de ecologische verbindingszone om verstoring te voorkomen.



-  huidige zweefvliegbaan (lierzweven)
-  huidige zweefvliegbaan (motorzweven)
-  huidige hangars
-  mogelijke nieuwe locatie
-  hoogtebegrenzing <30m in straal 1200m
-  woningbouw eindfase
-  eerste bouwfase
-  centrale as
-  golfclub Rozenstein
-  water
-  gemeentegrens
-  rode contour



Huidige locatie



## ZWEEFVLIEGEN

In 2008 heeft BVR de mogelijkheden naar inpassing van een permanent zweefvliegveld onderzocht. Hierbij is vooral gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Er is een zestal mogelijke locaties onderzocht. Vanwege tal van beperkingen in de omgeving én eisen aan een optimaal vliegveld bleef eigenlijk maar één locatie over: het westelijk deel van de huidige landingsbaan. Daarbij was er echter wel een keuze aan de orde: ofwel een landgoed, ofwel zweefvliegen. Met het vaststellen van het Masterplan is de keuze voor een landgoed gemaakt. Daarmee is permanent zweefvliegen niet meer mogelijk en wordt er nu alleen nog naar de mogelijkheden voor tijdelijk zweefvliegen gekeken.

Nu het over tijdelijk zweefvliegen gaat, spelen de beschikbaarheid van grond en eventuele tijdelijke investeringen een nadrukkelijke rol. Daarom wordt voor dit onderzoek ook alleen naar de westelijke punt van de landingsbaan gekeken, binnen het eigendom van het RVOB, nabij de huidige locatie. Dit gebied is deels Groene Buffer op Wassenaars grondgebied, een deel ligt binnen de grenzen van de ontwikkellocatie Vliegveld Valkenburg, op grondgebied van Katwijk.

Uitgangspunt is een zweefvliegveld van minimaal 850x150 meter. Binnen deze maat is zowel lier- als motorzweven inpasbaar;

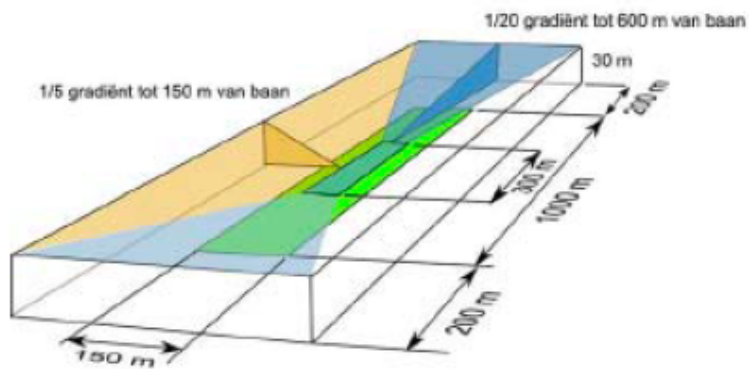
mits hierover door de verschillende partijen goede afspraken gemaakt worden. De opdrachtgever van deze verkenning heeft echter meegegeven alleen de mogelijkheden voor lierzweven te willen onderzoeken.

Er is gekeken naar de fysieke inpasbaarheid, de aansluiting bij het karakter van de Groene Buffer; risico/externe veiligheid.

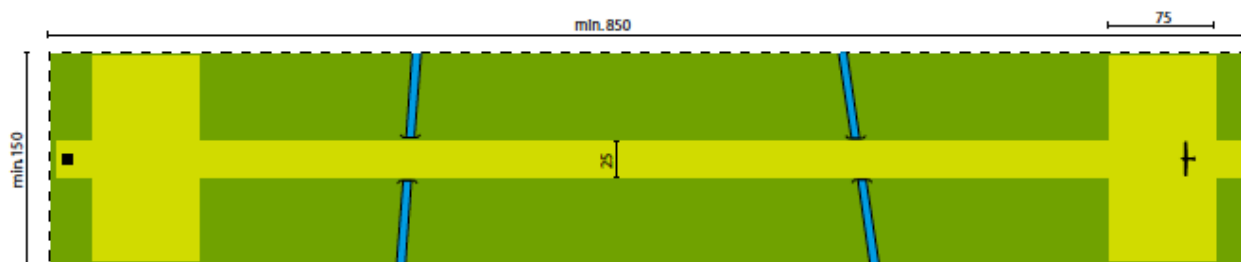
### Fysieke inpasbaarheid binnen het zoekgebied

Binnen het zoekgebied van de westelijke punt van de huidige landingsbaan is er beperkt 'schuifruimte'. Volledige situering binnen de ontwikkellocatie op Katwijks grondgebied is niet mogelijk, omdat het zweefvliegterrein dan overlapt met de eerste ontwikkelvlek voor woningen. Er blijven twee opties over die fysiek passen:

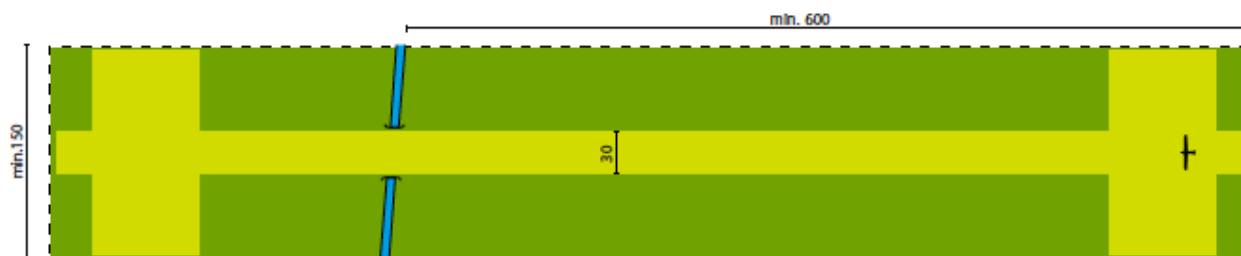
- Blijven benutten van de huidige graszone ten zuiden van de huidige landingsbaan, inclusief de loodsen/hangars. Dit terrein ligt grotendeels op Wassenaars grondgebied. De noordoostpunt overlapt met de toekomstige landgoedzone binnen locatie Valkenburg.
- Verplaatsing naar een locatie op en in het verlengde van het landgoed. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van zowel Katwijks als Wassenaars grondgebied. Dit vraagt extra investeringen, bijvoorbeeld ten behoeve van de ontwatering, toegankelijkheid, hekwerken etc.



Grafische weergave afmetingen zweefvliegveld en beperkingen volgens BIGNAL



Indeling zweefvliegveld



Indeling motorzweefvliegveld

- ruiggrasland.
- gras max. 15 cm hoog.
- waterloop.
- liar.
- afraftering of sloot.
- maatvoering in meters.

In beide gevallen moet het terrein afgegrensd zijn t.o.v. het recreatief gebruik in de omgeving. Hetzij door een combinatie van bestaande en nieuwe hekwerken, hetzij, in het geval van verplaatsing, door een nieuwe watergang.

#### *Hoogtebeperkingen ontwikkellocatie*

Binnen een straal van 1200 meter (vanuit hart van de landingsbaan, nadere controle wettelijk kader vereist) is geen bebouwing hoger dan 30 meter toegestaan. Het Masterplan Ontwikkellocatie Valkenburg doet geen exacte uitspraken over bouwhoogtes. Hoge bebouwing lijkt wel voorzien in de 'centrale as'. Deze begint op minimaal 1300 meter afstand van het middelpunt van de landingsbaan van een tijdelijk vliegveld, afhankelijk van de gekozen variant en de uitwerking.

In het verlengde van de start/landingsbaan geldt een obstakelvrije ruimte, die oploopt onder een hoek van 1:20. De afstand tussen het begin/einde van de landingsbaan en de eerste ontwikkelplek is minimaal 450 meter, afhankelijk van de variant en uitwerking daarvan. Op de rand van de eerste ontwikkelplek zijn dus geen objecten hoger dan 22,5 meter toegestaan. Een dergelijke bouwhoogte is hier niet voorzien. Ook bomen op deze afstand vormen geen bezwaar.

### **Aansluiting bij het karakter van de Groene Buffer**

Een (tijdelijk) zweefvliegveld kan een bijdrage leveren aan behoud en zelfs versterking van de gewenste identiteit/karakter van de Groene Buffer. Er zijn echter ook beperkingen.

In de eerste plaats sluit een tijdelijk vliegveld aan bij het behoud van de openheid van de Groene Buffer. Daarnaast verwijst een zweefvliegveld naar de geschiedenis van Vliegveld Valkenburg, dat zo ingrijpend gaat veranderen. Tijdelijk zweefvliegen gaat echter niet samen met herstel van de tankgracht, een waardevolle cultuurhistorische structuur. Een te bezoeken zweefveld kan als trekker in het gebied bijdragen aan de geleidelijke opname van Valkenburg in de publieke ruimte.

Afhankelijk van de gekozen variant en de uitwerking daarvan, kan de natuurwaarde ten opzichte van de huidige situatie worden vergroot (droge natuurlijke graslanden). Om het terrein af te kunnen sluiten worden nu hekwerken gebruikt. Ter versterking van de ecologische verbinding kan het hek passeerbaar gemaakt worden voor de kleine dieren waarvoor deze bedoeld is. Het gebruik als zweefvliegveld staat doortrekking van een waterloop over de huidige landingsbaan in

de weg. Dit is ook onderdeel van de ecologische verbinding. Opgemerkt wordt wel dat de ecologische verbinding pas in geheel functioneert bij aanleg van de faunapassage bij de A44. De planning van de Rijnlandroute is hierin leidend.

Het vergroten van de toegankelijkheid van de locatie Valkenburg is wellicht de grootste stap op weg naar de toekomstige kwaliteit/identiteit. Hiermee wordt het gebied aan zijn omgeving vast gemaakt door middel van langzaam verkeersroutes, komt er 'leven in' en krijgt het gebied betekenis voor de omgeving en de toekomstige bewoners. Een zweefvliegveld laat zich niet of alleen zeer moeizaam combineren met het vergroten van de toegankelijkheid. Tijdens vliegreizen moet het terrein afsluitbaar zijn. Dit belemmert de te realiseren fietsroute langs de tankgracht. Tijdelijke omrijroutes zijn kostbaar en niet aantrekkelijk voor fietsers. Bovendien vraagt dit om ingewikkelde afspraken over afsluiting / verantwoordelijkheid e.d. Dit geldt ook voor de combinatie zweefvliegen / smalspoorlijn. Beide functies zullen bovendien druk gebruiken op dezelfde momenten: de weekenden, vooral bij goed weer.

Het terrein kan met hekwerken worden afgesloten, maar de aanleg van brede waterlopen is ook een mogelijkheid. Deze kunnen dan mogelijk ook een rol vervullen in de ecologische verbinding.

#### Inzichten:

- Qua afmetingen is een tijdelijk vliegveld inpasbaar
- Hoogtebeperkingen vanuit een tijdelijk vliegveld hebben geen invloed op de eerste ontwikkelplek en eventuele hoge bebouwing in de centrale as
- Afstemming met de fasering van de verdere ontwikkeling van locatie Valkenburg is vereist (landgoederenzone en landgoed)
- De combinatie zweefvliegen met kruisende routes is moeizaam/onmogelijk
- Het voor lange tijd handhaven van een hek rond de hele locatie is i.v.m. de ecologische en recreatieve betekenis niet gewenst.
- Tijdelijk zweefvliegen kan goed samengaan met openheid en cultuurhistorie in de Groene Buffer
- Handhaven huidige grasbaan is eenvoudiger en vraagt minder investeringen dan verplaatsing naar het (verlengde van het) landgoed

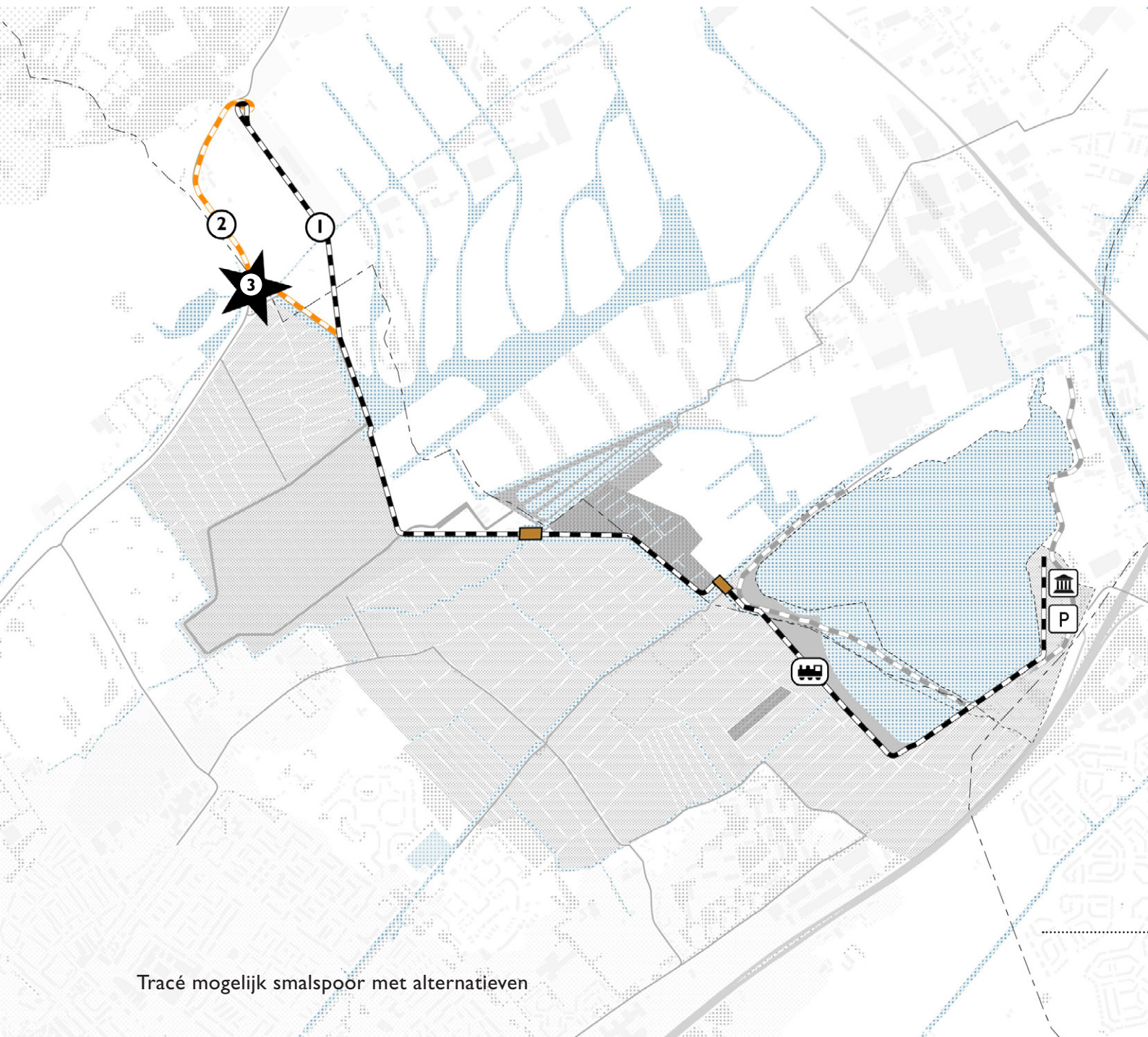
### (Groeps)risico / externe veiligheid

Adecs heeft een eerste verkenning gedaan naar externe veiligheid (zie bijlage: notitie externe veiligheid zweefvliegen op Valkenburg, Adecs Airinfra 2013).

De externe veiligheid is voor lierzweven niet goed te onderbouwen. Daarom wordt voor de berekening uitgegaan van motorzweven. Het gaat om de PR-contouren. Op basis van ervaring bij andere zweefvliegvelden (Malden, Twente) is de breedte minder dan 100 meter en de lengte enkele honderden meters. Lierzweven heeft waarschijnlijk beperktere invloed op de externe veiligheid. De afstand tot de eerste ontwikkelplek is 450 tot 700 meter, afhankelijk van de precieze locatie van het (tijdelijke) zweefvliegveld. Op basis van de eerste inventarisatie kan geconcludeerd worden dat de externe veiligheid vanwege het zweefvliegveld geen belemmering vormt voor de eerste bouwfase. Uiteraard moet een en ander definitief worden vastgelegd als de keuze voor tijdelijk zweefvliegen gemaakt wordt.



Beelden zweefvliegen



Tracé mogelijk smalspoor met alternatieven

## SMALSPOORLIJN

De kade langs de tankgracht is in beeld als mogelijk tracé voor de smalspoorlijn. Eerder zijn meerdere tracés onderzocht, waarvan de meeste over het toekomstig stedelijk gebied voerden. Vanwege praktische bezwaren houdt het masterplan Valkenburg hier geen rekening mee. Alleen de route langs de tankgracht is daarom nog in beeld. Deze zou dan doorgetrokken worden vanaf het huidige tracé, over de Wassenaarse Watering richting het noordwesten. Behoud van de bevaarbaarheid van de Wassenaarse Watering is daarbij een voorwaarde. Het huidige profiel van de kade biedt voldoende ruimte voor aanleg van een fietspad. Voor het smalspoor zou daar aan de noordzijde ruimte (ongeveer 5 meter) aan toegevoegd moeten worden. Detailonderzoek moet uitwijzen wat de consequenties voor de rand van het Bunkerbos zijn. Ter hoogte van het jachthaventje aan de Kaswatering is slechts beperkt ruimte. Ook dit punt vraagt nadere aandacht.

Rond de huidige calamiteitenweg van het vliegveld ligt een bijzonder knooppunt in het toekomstig routenetwerk, die zich kan ontwikkelen als nieuw entree met parkeerplaatsen en eventueel aanvullende voorzieningen. Dit vormt een logische eerste stop voor het smalspoor.

Voor het vervolg van de route van de tankgracht naar de Pan van Persijn zijn twee alternatieven in beeld. Het benutten van de berm van de Katwijkseweg/Wassenaarseweg lijkt in eerste instantie voor de hand te liggen. De wegberm biedt echter erg weinig ruimte. Complexer qua beschikbaarheid van de grond, maar ruimtelijk interessanter, is het alternatief door de Mient-Kooltuin. Deze route voert rechtstreeks naar de entree van de Pan van Persijn. Ook het fietspad kan vanaf de tankgracht deze route volgen. Er ontstaat een aantrekkelijke directe verbinding (het 'laantje naar Persijn') als alternatief voor het fietspad langs de Katwijkseweg. Op de kop, bij het pannekoekenhuis, zou een keerlus aangelegd kunnen worden. Hier is ook mogelijk ruimte voor een royaal parkeerterrein, als alternatief voor het huidige parkeerterrein in de duinvoet. Dit terrein kan zich ontwikkelen als toeristisch overstappunt. Dit punt is via een rechtstreeks fietspad en mogelijk een smalspoorlijn verbonden met het Valkenburgse Meer en zijn parkeerterreinen.

Het geprojecteerde tracé voor het smalspoor kruist de zone van de huidige landingsbaan, het terrein dat ook in beeld is voor tijdelijk zweefvliegen. Indien er wordt gekozen voor tijdelijk zweefvliegen is er, afhankelijk van de fasering van beide activiteiten, mogelijk een periode van een aantal jaren waarin deze

- 
- 1. Route optie 1. door de Mient Kooltuin**
  - 2. Route optie 2. langs de Katwijkse weg**
  - 3. Mogelijk knooppunt recreatief netwerk**



**Optie 1. Door de Mient Kooltuin**

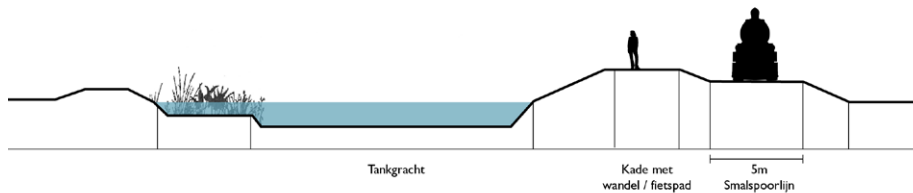


**Optie 2. Langs de Katwijkse weg**

beide plaatsvinden. Op de huidige smalspoorlijn wordt 4x per dag op en neer gereden (8x in totaal), vooral in de weekenden. Op deze momenten zal er geen gebruik gemaakt kunnen worden van de zweefvliegbaan. Combinatie is alleen mogelijk bij goede afspraken tussen beide gebruikers.

**Inzichten:**

- De smalspoorlijn langs de tankgracht kan een waardevolle aanvulling vormen op het recreatief netwerk en de tankgracht meer betekenis geven.
- Op een aantal specifieke punten is nader onderzoek naar ruimtelijke inpassing nodig.
- De combinatie met zweefvliegen is lastig en kan alleen bij goede afspraken tussen beide gebruikers.



**Principe doorsnede smalspoorlijn langs de tankgracht**



## GOLF

In deze regio is een zeer groot potentieel aan golfers die niet aan een club zijn gebonden. De aantrekkelijkheid van dit landschap voor de golfende toerist vergroot daarnaast de vraag naar toegankelijke en hoogwaardige golfbanen. Er is een concreet verzoek van een Katwijkse golfclub, die op zoek is naar een baan. Een nieuwe golfbaan kan mogelijk een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en het beheer van de Groene Buffer.

De inpassing van een klassieke golfbaan lijkt qua karakteristiek en ruimtebeslag niet te passen binnen de Groene Buffer. Uitgangspunt van het initiatief is daarom de ontwikkeling van een aantal lussen (1-3) die gecombineerd worden met recreatief medegebruik en natuurontwikkeling. Voor elke lus is ca. 35 tot 40 hectare nodig (inclusief ruimte voor recreatief medegebruik en natuurontwikkeling). Er kan met de vormgeving en de exacte maatvoering geschoven worden, waardoor de baan op natuurlijke wijze ingepast kan worden in het landschap. Elke lus kan daarbij een eigen identiteit en landschappelijke kwaliteit krijgen, afhankelijk van de precieze locatie. Aandachtspunt is de aanwezige en gewenste openheid van het gebied. De lussen kunnen aangesloten worden op de huidige golfbaan Rozenstein.

Kruising met recreatieve routes is mogelijk, maar moet goed uitgewerkt worden. Combinatie met zweefvliegen lijkt lastig, beide zullen in de weekenden intensief gebruikt worden. Er zou in dat geval naar twee verschillende locaties gekeken moeten worden.

De aanleg van een golfbaan vraagt om een grote investering, een tijdelijke golfbaan lijkt daarom niet aan de orde.

### Inzichten:

- Een klassieke golfbaan lijkt niet inpasbaar
- Eén tot twee lussen van negen holes in combinatie met recreatief medegebruik en natuurontwikkeling kan in principe een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en beheer van het gebied. Aandacht is nodig met de combineerbaarheid met andere functies en de gewenste openheid van het gebied.
- Een tijdelijke golfbaan is niet realistisch

## POLO

Om inzicht te krijgen in de oppervlakte welke een poloclub in zou kunnen nemen, is Poloclub Vreeland als referentie genomen. De footprint van de poloclub bedraagt ongeveer 16ha. Hierin zitten:

- gedraineerde wedstrijd- en oefenvelden
- dressure-velden
- een weide
- een manege
- een clubgebouw met horeca-faciliteit
- diverse gebouwen voor opslag en onderhoud
- parkeergelegenheden

Omwille van de grote investeringen lijkt het onwaarschijnlijk polo als een tijdelijke functie te zien; indien polo overwogen wordt zal dus een permanente plaats gezocht worden.

De infrastructuur welke een poloclub behoeft, doet afbreuk aan het open karakter van de Groene Buffer. Een locatie in de rand van het gebied of gekoppeld aan een erf lijkt het meest kansrijk. Rekening houdend met de ambities van het masterplan Locatie Valkenburg, m.n. de ruimtelijke zonering van de Mient Kooltuin, lijkt een onderkomen hier goed te passen. Deelgebied 2 van de Mient Kooltuin, het sport- en tuinenpark, is deels bestemd voor intensieve sport- en recreatie. Dit deelgebied kan bovendien moeiteloos de nodige infrastructuur aan. De overgangs-

zone van de toekomstige Mient Kooltuin kan bovendien benut worden als weide voor de paarden.

Bij eventuele aanleg van stallen is de stikstofbalans (Natura2000) een aandachtspunt.

### Inzichten:

- Deelgebied 2 van de Mient Kooltuin, het sport- en tuinenpark, lijkt een geschikte locatie voor een poloclub. Zowel programma als uitstraling passen binnen de gewenste ambities.

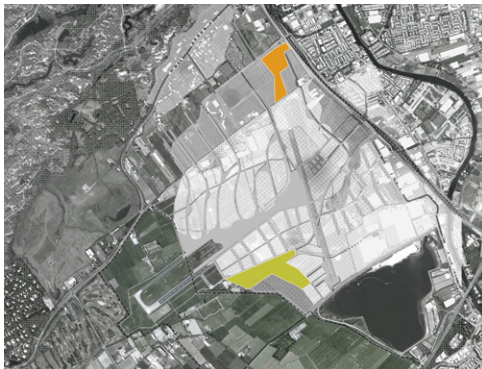


Referentiebeelden poloclub Vreeland

## FORELVISSERIJ EN ROOFVOGELPARK

Er is de wens om forellervisvijvers en een roofvogelpark te realiseren in het gebied. De visvijvers en het roofvogelpark hebben een recreatief karakter. Doelgroepen zijn sportvissers, groepen volwassenen tijdens bedrijfsuitjes en groepen kinderen tijdens kinderpartijtjes. Deze functie leent zich gezien de nodige investeringen niet voor een tijdelijke vorm.

De visserij bestaat uit een aantal visvijvers, waarvan één kleinere voor kinderen, een grotere vijver van ca. één hectare, een aantal middelgrote vijvers, een visrivier en één of meer helofytenfilters. Het roofvogelpark bestaat uit een terrein voor roofvogelshows en een openbaar toegankelijk deel met volièrès waar roofvogels van dichtbij te bezichtigen zijn. Dit openbaar deel zou ook een educatie-



Onderzochte locaties Forelvisserij/Roofvogelpark

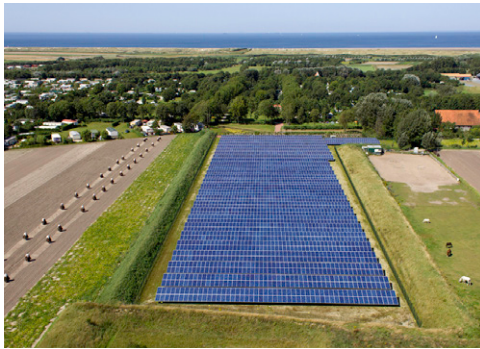
ve functie kunnen krijgen. Bij het park horen ook een aantal schuren, een horecapaviljoen en een bedrijfswoning. Het totaal benodigd oppervlak komt uit op ca. 9ha, maar is nader uit te werken. De forellervisvijvers en het roofvogelpark maken onderdeel uit van het familiebedrijf Bouman. Eén van de uitgangspunten van het bedrijf is het werken met mensen met een lichte fysieke of verstandelijke beperking.

Er is een duurzaamheidsambitie voor de visvijvers, waar o.a. invulling aan gegeven wordt door te werken met natuurlijke zuivering (helofytenfilters) en zonnepanelen. Koppeling aan de bestaande helofytenfilter in het gebied en de mogelijke ontwikkeling van een zonneweide ligt daarom voor de hand.

Er zijn door de initiatiefnemer twee locaties verkend: één in aansluiting op de bestaande helofytenfilters, en één in de Mient Kooltuin. Beide locaties lijken ruimtelijk mogelijk en aan te sluiten bij de betreffende gebiedskarakteristieken. De locatie bij het huidige helofytenfilter is lastig bereikbaar per auto en leent zich op de korte/middellange termijn daarom waarschijnlijk minder goed voor deze functie.

### Inzichten:

- Koppeling aan de bestaande helofytenfilter en mogelijk te ontwikkelen zonneweide biedt kansen
- Beide voorgestelde locaties lijken ruimtelijk mogelijk en aan te sluiten bij de gebiedskarakteristieken.



Referentiebeelden zonneweide

## ZONNEVELD

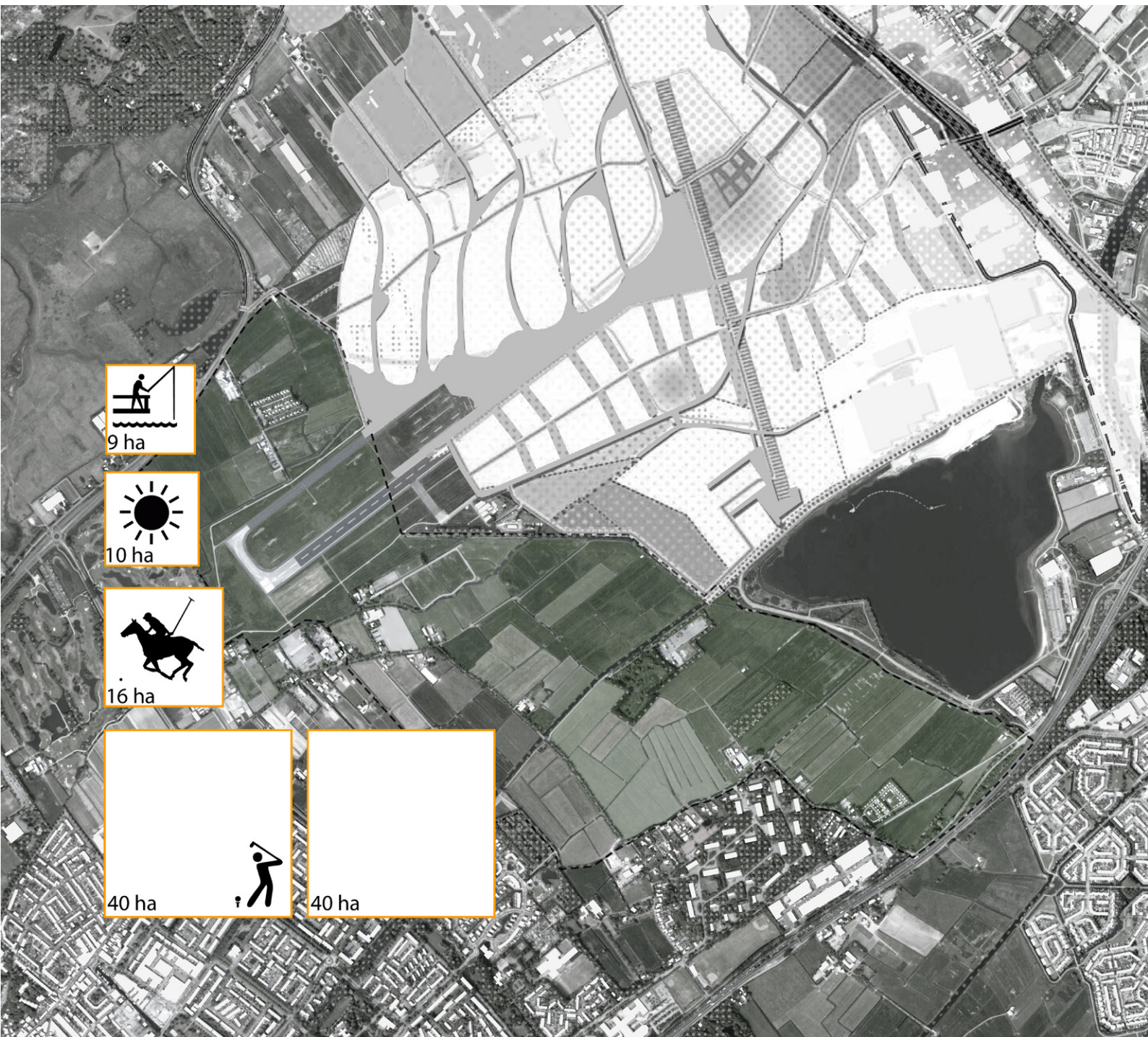
Er is de ambitie om in het gebied een zonneweide te realiseren. Uitgaande van 3.500 kWh gemiddeld per huishouden kan met een ruimtebeslag van 1 ha. ca. 120 huishoudens van stroom worden voorzien. Stel er zou een park van 10 ha. worden aangelegd, dan worden dus minimaal 1.200 huishoudens bediend.

De aanleg van een zonneweide lijkt haalbaar onder de volgende voorwaarden:

- 'Postcode Roos Subsidie' (7 ct. per kWh korting excl. btw voor 10 jaar; onderdeel van het Rijks Belastingplan 2014)
- Inbreng grond iets boven agrarische waarden
- Voldoende inwoners in de postcodegebieden er omheen
- Voldoende aansluitmogelijkheden

De technische levensduur van de zonnepanelen is ongeveer 25 jaar. Financieel haalbaar wordt het pas vanaf ca. 20 jaar. Een zonneweide als tijdelijke functie lijkt dus niet haalbaar. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de ontwikkelingen snel gaan en dat het wellicht over een paar jaar wel mogelijk is om een zonnenveld als tijdelijke voorziening aan te leggen.

De locatie van de zonnepanelen is nog nader te bepalen. De zonneweide lijkt in eerste instantie beter aan te sluiten bij de gebiedskarakteristiek van de Mient Kooltuin dan het open landschap van de Groene Buffer, maar dit is afhankelijk van de gekozen uitwerking en omvang.



Overzicht ruimtebeslag forelvisserij, zonneweide, polo en golf

**Bronnen**

# Bronvermelding

## Figuren

p.16 Masterplan Locatie Valkenburg , 20 september 2013, BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling

p.16 Inrichtingsplan De Groene Buffer - Locatie Nieuw Valkenburg, BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling, Feddes/Olthof Landschapsarchitecten Franz\_Ziegler, bureau voor architectuur en stedenbouw, projectbureau Locatie Valkenburg, Oktober 2008

p.106 Zweefvliegveld Loactie Valkenburg, Onderzoek naar Technische Inpasbaarheid en ruimtelijke randvoorwaarden, BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling, Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, Franz\_Ziegler, bureau voor architectuur en stedenbouw, projectbureau Locatie Valkenburg, 25 augustus 2008

## Literatuur

1e partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Wassenaar, Vastgesteld bestemmingsplan, februari 2007

Bestuursovereenkomst RijnlandRoute tussen gemeente Wassenaar en provincie Zuid-Holland, Oktober 2013

Externe veiligheid zweefvliegen op Valkenburg, ADECS Airinfra, Oktober 2013

Masterplan Locatie Valkenburg , 20 september 2013, BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling

Rijnlandroute, MTD Landschapsarchitecten

Brief 20 augustus 2013, van het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg, Voorschoten, Wassenaar, t.a.v. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, zienswijze op herziening PSV en Verordening Ruimte t.b.v. herijking EHS 2013

Verkenning Golfbaan Locatie valkenburg, 23 januari 2013, H. Kreft, J.E.A. van der Plas, P. Durieux, R. Zwenk, GCT Landschapsarchitectuur en ontwikkeling

Brief, december 2012, van Zuidhollandse Vlieg Club

Brief, 14 december 2012, van Stichting Nationaal Smalspoor t.a.v. Project Locatie Valkenburg

Brief, 10 december 2012, van Frank Voigt, Smalspoor

Brief, 26 november 2012, van Pieter van der Ham, Masterplan t.a.v. Project Locatie Valkenburg

Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide-Sleutel tot Uitvoering-Visie, Brons + partners landschapsarchitecten bv, April 2012

Landschapsontwikkelingsplan Duin Horst & Weide-Sleutel tot Uitvoering Uitvoeringsprogramma, Brons + partners landschapsarchitecten bv, April 2012

Brief, 26 augustus 2011, van Stuurgroep Project Locatie Valkenburg t.a.v. dhr. De Greef, relatie project locatie Valkenburg en streefbeeld Groene Buffer

Onderzoek behoud (zweef)vlieglocatie Valkenburg, Steegh Beleidsadvies, 4 april 2011

Beleidsplan Regionale Luchtvaart 2008 – 2020 Provincie Zuid-Holland, Vastgesteld door Provinciale Staten, 10 december 2008

Inrichtingsplan De Groene Buffer - Locatie

Nieuw Valkenburg, BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling, Feddes/Olthof Landschapsarchitecten Franz\_Ziegler; bureau voor architectuur en stedenbouw, projectbureau Locatie Valkenburg, Oktober 2008

Raadsvoorstel nr 09055, 3 september 2009, Gemeente Wassenaar

Haalbaarheidstoets uitbreidingsplannen Nationaal Smalspoormuseum Valkenburg, Arcadis, 7 juli 2009

Zweefvlieglocaties Provincie Zuid-Holland – Verkenning en Alternatieve Locaties - Eindrapport, BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling, januari 2009

Habitattoets zweefvliegveld Langeveld - Toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998, Van der Goes en Groot, 2009

Zweefvliegveld Loactie Valkenburg, Onderzoek naar Technische Inpasbaarheid en ruimtelijke randvoorwaarden, BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling, Feddes/Olthof Landschapsarchitecten, Franz\_Ziegler; bureau voor architectuur en stedenbouw, projectbureau Locatie Valkenburg, 25 augustus 2008

Onderzoek faunapassage over de A44 tussen Leiden en Wassenaar; Buro Bakker; 21 juli 2008



Brief, 16 juni 2007, van Stichting Luchtsport Centrum Valkenburg t.a.v. Stuurgroep Locatie Valkenburg, Integraal Structuurplan Nieuw valkenburg

Brief, 5 juni 2008, van Stichting Luchtsport Centrum Valkenburg t.a.v. Stuurgroep Locatie Valkenburg, Integraal Structuurplan Nieuw valkenburg

Brief, 5 mei 2008, van Leidsche Luchtvaart club - Model Vlieg Klub Valkenburg t.a.v. Gemeente katwijk

Duin, Horst en Weide – Van Rijksbuffer tot Regiopark, Bosch Slabbers landschapsarchitecten, december 2007

Brief, 20 juni 2007, van Stichting Nationaal Smalspoor t.a.v. Stuurgroep Locatie Valkenburg

Verbindingszone Wassenaar; Alterra, 2006

[www.locatievalkenburg.nl](http://www.locatievalkenburg.nl)

**Colofon**

## Colofon

De **Verkenning Groene Buffer Zuidrand Locatie Valkenburg** is opgesteld door **H+N+S Landschapsarchitecten i.s.m. Over Morgen**, in opdracht van de **Gemeente Katwijk, Gemeente Wassenaar, Provincie Zuid-Holland en het RVOB**

### H+N+S Landschapsarchitecten

Pieter Schengenga  
Timothy Vanagt  
Asbjørn Jessen  
Gepke Heun

### Over Morgen

Bram van Uden

### Projectgroep

Suzanne in 't Veld (Project Locatie Valkenburg, vanuit het RVOB)  
Jaap Jonker (Project Locatie Valkenburg, vanuit de Gemeente Katwijk)  
Cathrina Draaisma (Gemeente Wassenaar)  
Paul Severijns (Provincie Zuid Holland)  
Caroline Ammerlaan (Provincie Zuid Holland)

H+N+S projectnummer 1919



#### H+N+S Landschapsarchitecten

Soesterweg 300, 3812 BH Amersfoort  
Postbus 1603, 3800 BP Amersfoort  
T 033 432 80 36 ■ F 033 432 82 80  
E [mail@hnsland.nl](mailto:mail@hnsland.nl) ■ W [www.hnsland.nl](http://www.hnsland.nl)



#### Over Morgen

Argonstraat 28 6718 WT Ede  
T: +31 (0) 318 624299  
[www.overmorgen.nl](http://www.overmorgen.nl)

### Amersfoort, juli 2014

© H+N+S (2014) Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en / of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

