

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Behoort bij de uitspraak van de Afdeling
bestuursrechtspraak van 15/6/2011
no. 20090595/1

Toelichting

Bestemmingsplan

Nieuwe Driemanspolder

2009



Vernietiging betreft
alleen artikel 10, eerste lid,
aanhef en onder f en g van
de planregels.

Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de
Gemeente Leidschendam-Voorburg van 2 juni 2009
Behoort bij raadsbesluit 09/11137

de griffier,

mr. G.A. van Egmond

de burgemeester,

drs. J.W. van der Sluijs

Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1	Aanleiding en doelstelling	7
1.2	Plangebied	9
1.3	Actualisatie bestemmingsplannen	10
1.4	Opzet van de toelichting	10

Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied

2.1	Korte geschiedenis van het plangebied	13
2.2	De huidige hoofdfuncties	13

Hoofdstuk 3: Beleidskader

3.1	Inleiding	17
3.2	Europees beleid en Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	21
3.4	Lokaal beleid	25
3.5	Resumé	27

Hoofdstuk 4: Bestaande situatie

4.1	Cultuurhistorie, landschap en archeologie	29
4.2	Natuur, bodem- en waterhuishouding	30
4.2.1	De natuurwaarden van het plangebied	30
4.2.2	Bodem- en waterhuishouding	35
4.3	Recreatie	37
4.4	Economische aspecten en bedrijvigheid	38
4.5	Verkeerskundige analyse	38
4.6	Milieuaspecten	39

Hoofdstuk 5: De toekomstige situatie

5.1	De hoofdlijnen van het plan	45
5.2	Ontwikkeling van de natuur-, bodem- en waterhuishouding	48
5.2.1	De ontwikkeling van de natuurwaarden	48
5.2.2	Bodem- en waterhuishouding	50
5.3	Recreatie	53
5.4	Economische ontwikkelingen	56
5.5	Verkeer en vervoer	56
5.6	Milieuaspecten	58

Hoofdstuk 6: Juridische aspecten		
6.1	Gekozen planvorm	61
6.2	Inleidende regels	62
6.3	Bestemmingsregels	62
6.4	Algemene regels, overgangs- en slotregels	71
Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid		
7.1	Algemeen	73
7.2	De nieuwe kostenraming	73
7.3	Conclusies	74
Hoofdstuk 8: Handhaving		
8.1.	Algemeen	75
8.2.	Heldere en overzichtelijke regels	75
8.3.	Bekendheid van de gebruiker met de regels	76
8.4.	Toezicht op naleving van de regels	76
8.5.	Conclusies	77
Hoofdstuk 9: Overleg/inspraak/zienswijzen		
9.1	Algemeen	79
9.2	Het toetsingsadvies van de MER-commissie	79
9.3	Vervolg van de planprocedure	82
Lijst van relevante onderzoeken		83
Bijlagen behorende bij de toelichting:		85
1.	Parkeerbalans Nieuwe Driemanspolder	
2.	Lijst van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg	
3.	Notitie m.b.t. tot de Procedure ex art 10 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan	
4.	Milieuonderzoeken (losse bijlagen)	
5.	Bodemonderzoeken en hieraan gerelateerd onderzoek (losse bijlagen)	
6.	Zienswijzennota m.b.t. de ter inzagelegging ex artikel 3.8 Wro van het ontwerpbestemmingsplan en daartegen ingediende zienswijzen	

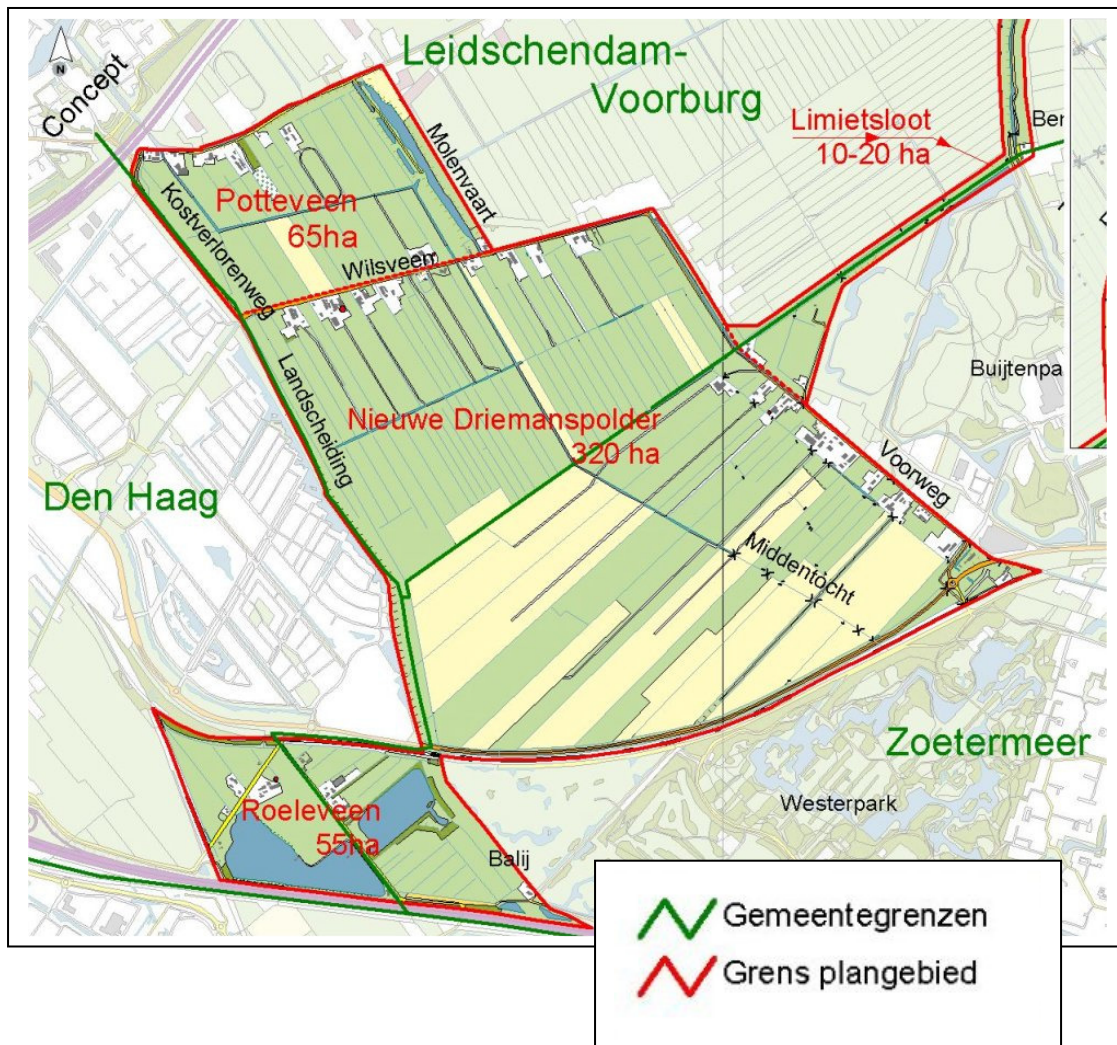


Fig. 1.1: Uittreksel projectgebied Herinrichting Nieuwe Driemanspolder - bron: Startnotitie MER

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

In februari 2003 is de Nieuwe Driemanspolder (NDMP) met de vaststelling van het streekplan Zuid-Holland West aangewezen als "Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen" en als "Aandachtsgebied Water" met de aanduiding "Voorraad- en Piekberging". Daarbij is tevens een aanduiding voor een groenverbinding opgenomen, vanuit het Groene Hart van de Randstad tot aan de natuur - en weidegebieden van het Midden-Delfland (de zogenaamde GroenBlauwe Slinger - GBS). Achtergrond voor deze streekplanaanwijzingen was de regionale beleidsontwikkeling in de voorafgaande jaren, die haar neerslag had gekregen in:

- de provinciale Nota "Stad en land in Balans (1999)", waarin de realisatie van de GroenBlauwe Slinger (GBS) formeel als concreet beleidsdoel is vastgelegd
- het landinrichtingsproject "Landinrichting Leidschendam", dat voor de NDMP reeds in een ingrijpende herinrichting voorzag (zie het voorontwerp voor de herinrichting uit 1999)
- Rijksbeleid en provinciaal beleid dat voor de bewuste polder in omvangrijke nieuwe natuur - en recreatieontwikkeling voorzag en
- de regionale planvorming in het kader van het project "Beter Water voor Stad en Platteland", waarmee de provincie Zuid-Holland, de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland en de gemeenten Den Haag, Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer nut en noodzaak van een regionale waterberging hadden onderzocht.

Rekening houdend met de reeds bestaande beleidskaders hebben de betrokken overheden vervolgens de verdere planvorming voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder ter hand genomen. Belangrijke tussenstappen daarbij waren:

- een milieueffectrapportage (MER) voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder
- de uitwerking van een voorkeursalternatief voor de herinrichting in het kader van deze MER - procedure
- de vertaling van dit voorkeursalternatief in een globale inrichtingsschets,
- de uitwerking van voorontwerpbestemmingsplannen aan de hand van de MER - documenten en de inrichtingsschets en
- de tervisielegging van voornoemde documenten in het kader van een inspraakprocedure in het voorjaar van 2006.

Van de mogelijkheid tot inspraak is ruimschoots gebruik gemaakt. De talrijke reacties hebben in een enkele geval aanleiding gegeven tot nader onderzoek en in sommige gevallen tot een herijking van bepaalde inrichtingskeuzes. In het kader hiervan zijn de inspraakreacties voor de MER besproken met de landelijke Commissie MER, hetgeen zijn neerslag heeft gekregen in een aantal aanbevelingen en suggesties voor de verdere planvorming.

De inspraakreacties m.b.t. de voorontwerpbestemmingsplannen zijn door de gemeenten zowel gezamenlijk als individueel beoordeeld en hebben per gemeente hun neerslag gekregen in een Nota van Beantwoording op de Inspraakreacties. In deze nota wordt tevens vermeld of en in welke mate de afzonderlijke reacties aanleiding hebben gegeven tot herijking en / of wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Functie	Toelichting	Oppervlak in ha	Capaciteit in m ³
Natuur	moeras, rietland, ruigte en bos	210	n.v.t.
Natuurgebied in Roeleveen (PEHS)	Zoekgebied voor NGP - hectares	34	n.v.t.
Ecologische verbinding-zones in de Nieuwe Driemanspolder (PEHS)	Natte en droge verbindingen met de omgeving ¹ (NGP - hectares)	16	n.v.t.
Recreatie	extensieve en routegebonden recreatie voor de regio inclusief verbindingen met de omgeving ²	85 + 120 = 205	n.v.t.
Seizoensberging	Oppervlakte afhankelijk van peilfluctuatie	90 - 150	240.000 – 420.000
Piekberging	Oppervlakte afhankelijk van peilfluctuatie	225 (max.)	2.000.000

Tabel 1.2: Nieuwe functies horende bij de functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder

Rekening houdend met de aanbevelingen van de Commissie MER en de belangenafweging rond de inspraakreacties op de MER, de voorontwerpbestemmingsplannen én de voorlopige inrichtingsschets, heeft in 2007 een herziening van het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel plaatsgevonden. De nieuwe inrichtingsschets is daarna door de betrokken gemeenten in ontwerpbestemmingsplannen vertaald, die nu de wettelijk bepaalde procedure zullen doorlopen.

Hoofddoel van de ontwerpbestemmingsplannen is een juridisch bindende regeling voor een functiewijziging en herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder en een aantal aangrenzende plandelen in Roeleveen, het Buytenpark en de Drooggemaakte Grote Polder. Deze hebben vooral betrekking op:

1. de vergroting van de recreatieve waarden van het projectgebied inclusief de verruiming en verbetering van recreatieve verbindingen
2. de realisatie van een duurzame waterhuishouding o.a. in de vorm van een seizoen- en piekberging en
3. de versterking van de ecologische waarden en natuurwaarden inclusief de verbetering van de ecologische verbindingen van, naar en in het projectgebied.

Kwantitatief kunnen de functiewijzigingen globaal worden vertaald in bovenstaand programma. Her en der zal daarbij sprake zijn van functiestapelings, omdat de herinrichting in sommige deelgebieden aan meerdere functies ten goede komt.

¹ Balij, Duivenvoordecorridor (via Leidschendammerhout), Stompwijksevaart en Zoetermeersche Meerpolder

² Balij, Duivenvoordecorridor (via Leidschendammerhout), Stompwijksevaart en Zoetermeersche Meerpolder

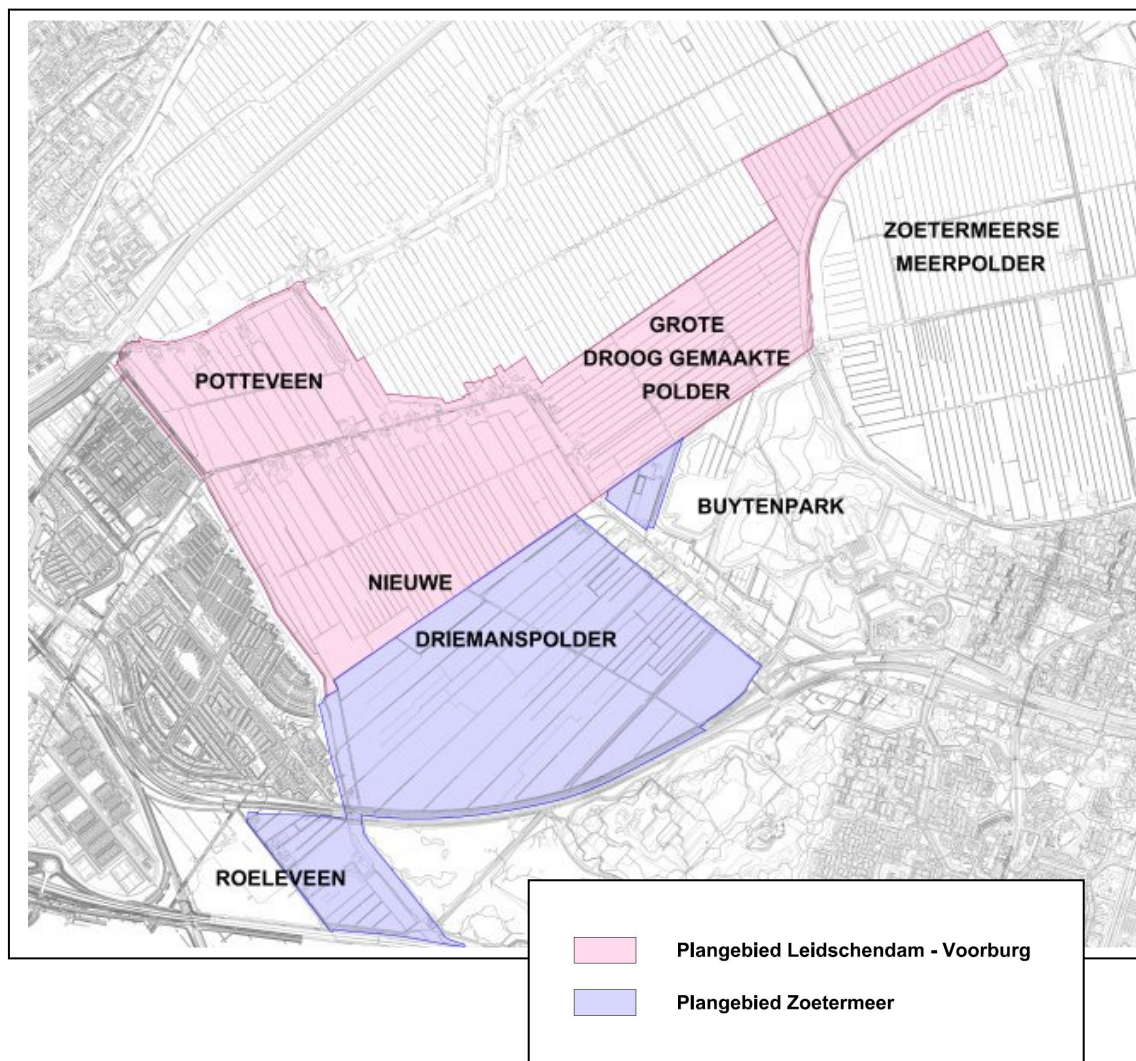


Fig. 1.3: Globale weergave plangebieden Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer

1.2 Plangebied

Het projectgebied van de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder omvat zoals hiervoor reeds is aangeduid zowel de nog open landschapseenheden van de Nieuwe Driemanspolder als aangrenzende plandelen in Roeleveen, het Buytenpark en de Drooggemaakte Grote Polder. Alle deelgebieden maken deel uit van oude droogmakerijen en kennen voor zo ver zij nog als agrarisch gebied worden gebruikt een maaiveldhoogte van ca. - 4,75 m tot - 5,25 m ten opzichte van NAP.

Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de rijksweg A12/ spoorlijn Den Haag- Utrecht, aan de oostzijde door de groene uitloopgebieden Buytenpark en Westerpark van Zoetermeer en aan de westzijde door Den Haag, Rijksweg A 4 en Leidschendam-Voorburg. Aan de noordzijde is landschappelijk gezien sprake van een minder scherpe begrenzing. De polder gaat hier geleidelijk over in de Drooggemaakte Grote Polder.

Het zuidelijke deel van het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Den Haag - Zoetermeer (RandstadRail) en de Zoetermeerse Rijksweg / N 469. De westzijde van Roeleveen wordt begrensd door de spoorlijn Den Haag - Rotterdam (eveneens RandstadRail) en de spoorlijn Den Haag - Utrecht,

Het huidige landgebruik is voornamelijk agrarisch: in het noordelijk deel weiland, in het zuidelijk deel wei- en bouwland. Bewoning in het gebied is beperkt aanwezig; deze is geconcentreerd in bebouwingslinten langs de Voorweg en Wilsveen aan de randen van de polder. In de polder zelf komt geen bebouwing of bewoning voor.

1.3 Actualisatie bestemmingsplannen

Met de herziening van de juridisch - planologische regelingen voor het projectgebied geven de gemeenten invulling aan bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland en de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. De uitwerking van nieuwe bestemmingsplannen voorziet tegelijkertijd in de wettelijk verplichte actualisatie van bestemmingsplannen. In de gemeente Leidschendam - Voorburg betreft het:

- de partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001
- de partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied ged. herz. 1987
- de partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1978 en
- de partiële herziening van het bestemmingsplan Verbreding Rijksweg 4.

1.4 Opzet van de toelichting

De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de standaard regelingen voor bestemmingsplannen zoals die ten tijde van de uitwerking van dit plan van toepassing waren. Dientengevolge bevat het bestemmingsplan naast de bindende planstukken (voorschriften en plankaarten) nog een toelichting op deze planstukken en diverse onderzoeken die de motivering voor specifieke belangenafwegingen verhelderen respectievelijk onderbouwen. De voor dit plan relevante onderzoeken omvatten:

- het Onderzoek luchtkwaliteit Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg
- het Akoestisch onderzoek Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg
- het Historisch bodemonderzoek
- het Onderzoek archeologische vindplaatsen- en verwachtingskaart
- de Lijst van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied

De toelichting zelf bevat in de eerste plaats een korte beschrijving van het projectgebied. Daarna volgen een omschrijving van de beleidskaders voor de herinrichting en een algemene beschrijving van de huidige functioneel - ruimtelijke situatie van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de inrichtingsopgave zelf beschreven.

Na deze planbeschrijving geeft de toelichting inzicht in de juridische aspecten van het bestemmingsplan zoals de planvorm en de gekozen bestemmingsregelingen. Ook wordt stil gestaan bij de economische uitvoerbaarheid van het plan en de wijze waarop de betrokken

overheden de herinrichting financieel willen dekken. De toelichting wordt afgesloten met een korte passage over het tot op heden gevoerde inspraaktraject alsmede de zienswijzenprocedure naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De feitelijke afweging en beantwoording van de inspraakreacties vindt plaats in het kader van een separate notitie die onderdeel uitmaakt van de bijlagen voor dit bestemmingsplan. Dat zelfde geldt voor de afweging en beantwoording van de zienswijzen.

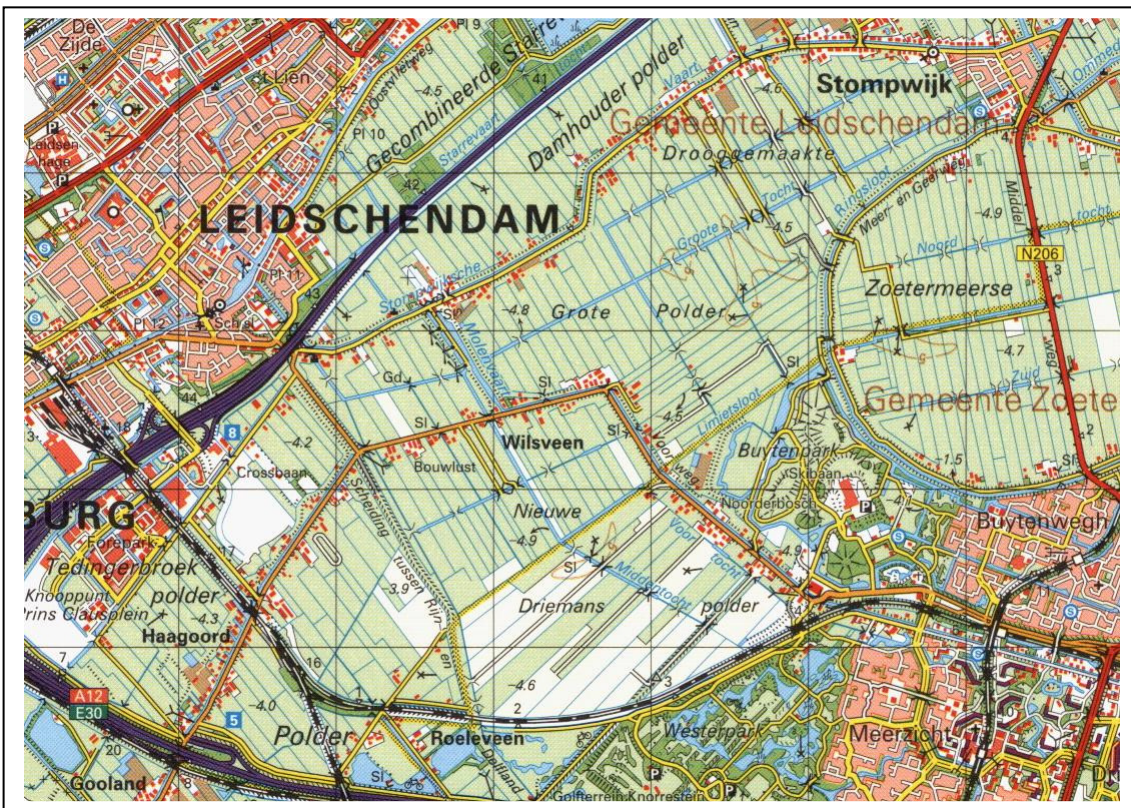
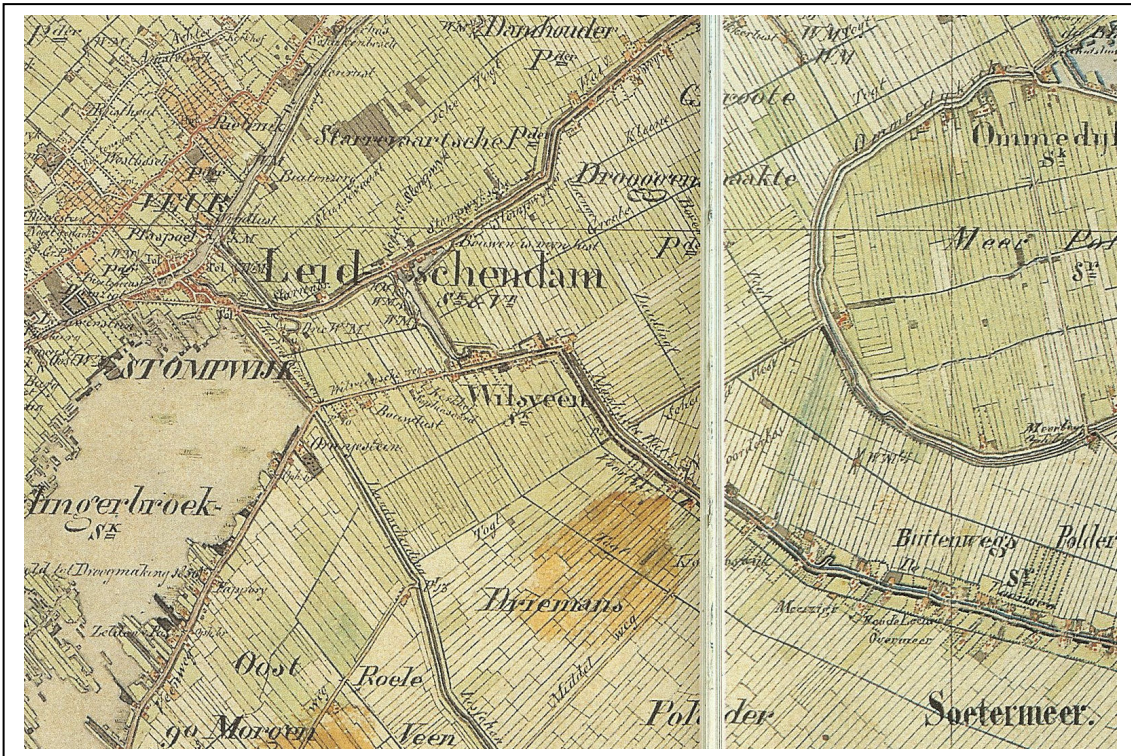


Fig. 2.1: Het projectgebied rond 1835 en 1995

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Korte geschiedenis van het plangebied

Het plangebied voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder maakt deel uit van een aantal droogmakerijen gelegen tussen de bebouwde kommen van Den Haag, Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer. Ondanks de verreikende verstedelijking rond het plangebied heeft de polder veel van zijn oude karakteristiek weten te behouden en kunnen de afzonderlijke ontwikkelingsfasen uit de ontstaansgeschiedenis van het gebied nog goed worden waargenomen. Historische analyses hierover laten zien dat met name de landschapontwikkeling vanaf de late middeleeuwen (ca. 1200 en later) ertoe bij heeft gedragen, dat de Nieuwe Driemanspolder geleidelijk aan is veranderd van een Oudhollands veenweidegebied in een droogmakerij. De oorspronkelijke afmetingen waren daarbij veel ruimer dan thans in het landelijke gebied waarneembaar is.

Kenmerkend voor de droogmakerijen is op de eerste plaats het landschapspatroon bestaande uit oude ontginningswegen, de hierlangs gelegen "losse" lintbebouwing en de laag gelegen poldereenheden met hun karakteristieke, opstreckende kavels. Door grootschalige veenwinning tot op de klei gevolgd door droogmaking is het kenmerkende hoogteverschil ontstaan. Dit is in de loop der tijd nog eens versterkt door een continu proces van inklinking en bemaling, hetgeen uiteindelijk in een polderlandschap heeft geresulteerd met grote hoogteverschillen tussen het polderpeil en zijn rechtstreekse omgeving (tot ± 5 m).

Gedurende de veenontginning zijn in het plangebied vanzelfsprekend ook de eerste nederzettingen ontstaan. In oorsprong was er sprake van relatief intensieve lintbebouwing langs de oude landwegen met Wilsveen als belangrijkste "kern" rond een kerk. Door de veenwinning is het gebied sterk ontvolkt. Vanaf de 17^e eeuw is het overwegend natte gebied stapsgewijs drooggemalen en geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik. Daarbij is de bodemgesteldheid van het gebied ook van invloed geweest op de vormen van grondgebruik die zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld. Mede hierdoor worden de relatief lagere delen in Leidschendam-Voorburg tegenwoordig bijna alleen voor beweiding gebruikt, terwijl forse delen in Zoetermeer thans ook in gebruik zijn als bouwland.

Gedurende de droogmaking verschoof het accent van de bebouwing naar Stompwijk en resteerde een beperkt aantal boerderijen en arbeiderswoningen langs de hoofdwegen en hoofdweteringen (Voorweg, Wilsveen en Stompwijksevaart). De structuur van dit bebouwingspatroon is thans nog steeds waarneembaar ook al zijn enkele cultuurhistorisch interessante elementen zoals een molengang in Potteveen of bebouwing langs het Wilsveen in de loop der tijd verloren gegaan.

2.2 De huidige hoofdfuncties

Gezien de huidige landbouwkundige betekenis van het plangebied is het grootste deel van de hierin gelegen gronden in de vigerende bestemmingsplannen bestemd als agrarisch gebied. Afwijkingen doen zich vooral voor:



Fig. 2.2: Een open weidelandschap met cultuurhistorisch waardevolle elementen

- in de oude ontginningslinten langs de Voorweg, Wilsveen, Roeleveen en de Stompwijkseweg en
- in plandelen waarvoor oorspronkelijk in een ander toekomstperspectief was voorzien, zoals in het agrarische gebied grenzend aan het golfsportterrein in Zoetermeer.

Binnen de oude ontginningslinten is sprake van uiteenlopende bestemmingen waaronder agrarische bestemmingen met bouwblokken, bedrijfsbestemmingen, burgerwoningen en specifieke functies zoals een Molendriegang of begraafplaats. Met name de bepalingen voor de huidige agrarische bedrijfslocaties en de gewone bedrijfsbestemmingen zullen op grond van het nieuwe toekomstperspectief voor de Nieuwe Driemanspolder aan een herijking moeten worden onderworpen en - indien nodig - van nieuwe passende bestemmingen moeten worden voorzien.

BELEIDSKADER	STATUS PLANGEBIED	HOOFDDOELSTELLINGEN
<p>Nota Ruimte / ILG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nationaal Landschap • Rijksbufferzone 	<ul style="list-style-type: none"> • Groen-, recreatie- en uitloopgebied voor het stedelijk netwerk Randstad Holland • Behoud openheid in het Nationaal Landschap "Groene Hart van de Randstad" • Tegengaan verstedelijking tussen de regio's Holland-Rijnland en het stadsgewest Haaglanden • Behoud open ruimte in de Rijksbufferzone "Den Haag - Leiden - Zoetermeer" • Herontwikkeling onder provinciale regie (zie het streekplan Zuid-Holland West en de provinciale Nota "Stad en Land in Balans") • Bevordering mogelijkheden voor dagrecreatie • Stimulering gebiedsondersteunende functies • Groenproject in het kader van het "Investeringsbudget Landelijk Gebied"
<p>Europese Kaderrichtlijn Water</p> <p>4^e Nota Waterhuishouding</p> <p>Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aandachtsgebied water 	<ul style="list-style-type: none"> • Actiegebied voor regionaal waterbeheer • Vertaling Europees en landelijk beleid in concreet programma van eisen: <ul style="list-style-type: none"> - verbetering kwaliteit oppervlaktewater door seizoensberging - tegengaan van negatieve effecten van kwelstromen door waterbuffer - veiliger waterbeheer door piekberging in een omvang van 2.000.000 m³
<p>EU habitatrichtlijn</p> <p>Flora- en faunawet</p> <p>Natuurbeschermingswet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Groenblauwe Slinger 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen gebied met internationale beschermingsstatus • Belangrijk leefmilieu voor weidevogels ten westen van de Zoetermeerse Meerpolder en in de Meerpolder zelf • Regionale groenverbindingen "Groen Hart – Midden-Delfland" (GroenBlauwe Slinger) • Tevens migratiegebied naar de Duivenvoordecorridor

Fig. 3.1: Hoofddoelstellingen voor de Nieuwe Driemanspolder

HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Een groot aantal overheidsinstanties, waaronder de gemeenten zelf, heeft plannen en nota's voor het ruimtelijk beleid, die ook betrekking hebben op het projectgebied van de Nieuwe Driemanspolder. Het betreft over het algemeen vrij globale plannen, die op hoofdlijnen richtinggevend zijn voor de verdere planvorming en voor de herinrichting van het projectgebied. De meest relevante beleidsplannen zullen hieronder op een beknopte manier worden toegelicht.

3.2 Europees beleid en Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijke beleid is een goede onderlinge afstemming van de verschillende ruimtevrugnende functies voor zowel stedelijke als landelijke gebieden. Volgens de Rijksnota maken de gemeenten Den Haag, Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer deel uit van het stedelijke netwerk Randstad Holland, één van de zes aangewezen nationale stedelijke netwerken.

Op grond van de verreichende verstedelijking in deze netwerken bestaat hier grote behoefte aan voldoende groen en recreatievoorzieningen, die een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving. Belangrijke elementen daarbij zijn de zogenaamde Nationale Landschappen en de Rijksbufferzones. Beiden hebben tot doel een ongeremde verstedelijking te voorkomen en de groene kwaliteiten in de betrokken regio's te behouden resp. te versterken. Dit geldt ook voor het plangebied van de Nieuwe Driemanspolder, dat onderdeel uitmaakt van het nationaal landschap "Groene Hart van de Randstad" en van de Rijksbufferzone Den Haag - Leiden - Zoetermeer. Hier ligt het accent vooral op het behoud van waardevolle groengebieden en open landschapseenheden, de bevordering van de dagrecreatie of landschapsbeleving en de stimulering van gebiedsondersteunende functies passend bij het overwegend landelijke karakter van de bufferzone. Ook dient de bufferzone een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van belangrijke regionale groenverbindingen zoals de GroenBlauwe Slinger van het Groene Hart naar het Midden-Delfland. De regiefunctie voor deze ontwikkeling en voor het planologische regime ligt volgens de Nota Ruimte bij de provincie Zuid-Holland.

Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) / Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Ter vervanging en vereenvoudiging van een aantal Rijksregelingen hebben de Rijksoverheid en de Provincie Zuid-Holland in de afgelopen jaren een nieuwe beleidsregeling ingesteld onder de noemer "Investeringsbudget Landelijk Gebied". Doelstelling is een meer effectieve aanpak en een voortvarende realisatie van de groenontwikkeling in en rond de stedelijke agglomeraties en de realisatie van oude beleidsdoelstellingen op het gebied van landschap, ecologie en cultuurhistorie. In het verlengde hiervan is op 5 december 2005 door het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de vijf regio's binnen de provincie een convenant getekend, waarmee het groenprogramma op het vlak van recreatie en cultuurhistorie uitgevoerd moet worden. Voor de

Nieuwe Driemanspolder voorziet dit programma in een groenontwikkeling in een omvang van 325 hectare. Daarbij is tevens sprake van een herbegrenzing van 16 hectare natuur in het kader van de Groenblauwe Slinger.

Ter realisatie van deze doeleinden dienen in de betreffende bestemmingsplannen de hiervoor noodzakelijke bestemmingen op het vlak van groen-, water- en recreatie te worden opgenomen. Daarnaast dient het plan te voorzien in de mogelijkheid voor nieuwe natuur in beperkte omvang.

Europese Kaderrichtlijn Water, 4^e Nota Waterhuishouding (NW4) & het Nationaal Bestuursakkoord Water (WB 21)

Behalve aan de beleidslijnen uit de Nota Ruimte dient met de toekomstige planvorming voor de Nieuwe Driemanspolder ook voldaan te worden aan landelijke doelstellingen op het gebied van het waterbeheer zoals vastgelegd in de 4^e Nota Waterhuishouding (NW4), het Nationaal Bestuursakkoord Water/Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21) en de Europese Kaderrichtlijn Water. Bijzondere aandacht verdienen daarbij kwesties als watertekorten, verdroging, verzilting en de kwaliteit van waterbodems. Deze dienen in het kader van regionale gebiedsvisies of doelgerichte waterplannen te worden aangepakt.

Omtrent de hiervoor genoemde aandachtspunten heeft tijdens de voorbereiding van de bestemmingsplannen een intensieve samenwerking plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland en de waterbeheerders van de Hoogheemraadschappen Rijnland en Delfland. Daarbij is geconstateerd dat in de regio's Haaglanden en Holland - Rijnland sprake is van een grote behoefte aan voorzieningen voor de opvang van piekwater en aan een meer duurzaam waterbeheer in het algemeen. Ook is er sprake van specifieke kwaliteitseisen voor het water- en bodemmilieu, die voor de toekomstige ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder kaderstellend zijn (zie de vertaling van kwaliteitseisen in risiconormen zoals het zogenaamde maximaal toelaatbare risiconiveau (MTR) of het verwaarloosbare risiconiveau (VR)).

Tijdens de planvorming voor de Nieuwe Driemanspolder heeft de samenwerking tussen de hiervoor genoemde partijen geresulteerd in een programma van eisen dat naast recreatieve en ecologische doelstellingen ook belangrijke doeleinden voor een duurzaam waterbeheer omvat. Hiertoe behoren de realisatie van een seizoensberging waarmee de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd dient te worden en ongewenste kwel in het projectgebied voorkomen dient worden. Daarnaast dient in het projectgebied een mogelijkheid te worden geschapen voor een regionale waterberging voor piekwater in een omvang van ca. 2 mln. m³.

EU richtlijnen – Flora- en faunawet - Natuurbeschermingswet

Op het vlak van de ecologie dienen de bestemmingsplannen voldoende zorg te dragen voor het beheer en de instandhouding van de in het projectgebied aanwezige flora en fauna. In dit kader dient rekening te worden gehouden met de "Habitatrichtlijn" van de Europese Unie en de Flora- en faunawet van de Rijksoverheid. Het voortbestaan van specifieke planten en dieren alsmede hun leefmilieu dient te worden gewaarborgd door de aanwijzing van speciale beschermingszones.

De belangrijkste kapstok voor de aanwijzing van hiervoor genoemde beschermingszones is het streekplan Zuid-Holland West en hier in het bijzonder toetsingskaart 3 “Groenblauw Raamwerk”, waarop de contouren worden aangegeven voor bijvoorbeeld natuurgebieden met een internationale status of de meest relevante leefmilieus voor weidevogels (zie de aanduidingen ter hoogte van de Zoetermeerse Meerpolder). Ook is er sprake van een aanduiding “aandachtsgebied water” in het hart van het projectgebied van de Nieuwe Driemanspolder, die in het kader van de nieuwe planvorming nadere invulling dient te krijgen.

Nota Belvédère

Behalve door de hiervoor genoemde nota's wordt de planvorming voor de Nieuwe Driemanspolder ook beïnvloed door de Nota “Belvédère”. Met deze nota geeft de Rijksoverheid aan op welke wijze cultuurhistorische aspecten en kwaliteiten bij de toekomstige inrichting van Nederland een rol kunnen spelen en welke maatregelen daarvoor getroffen kunnen worden. Het projectgebied van de Nieuwe Driemanspolder valt binnen het Belvédèregebied ‘Zoeterwoude-Weipoort’, dat wordt gekenmerkt door een veenpolderlandschap met karakteristieke boerderijlinten en droogmakerijen. Karakteristiek voor de veenontginning zijn de lange, smalle kavels die overwegend als grasland in gebruik zijn. De dorpen zijn tegenover de weidsheid van het landschap juist vrij besloten van aard, door de erf- en wegbeplanting en zijn ontstaan langs hoger gelegen gekanaliseerde veenstromen of weteringen. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op de kop van de kavels. De consequentie van de ligging in een Belvédèregebied, is dat er bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden en dat deze, waar mogelijk, zelfs richtinggevend moeten zijn (inspiratiebron) voor de inrichting van het gebied.

Verdrag van Malta

In het verlengde van het vorenstaande is bij de planuitwerking voor de Nieuwe Driemanspolder ook rekening gehouden met het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd. Dit verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In de Nieuwe Driemanspolder geldt dit thans al voor het terrein van begraafplaats Wilsveen, dat net als enkele belangrijke gebouwen door de Rijksoverheid als Rijksmonument is aangewezen.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens bouwwerkzaamheden te beperken, is het in het verlengde van het verdrag wenselijk dat bij de herinrichting voorafgaand aan graafwerkzaamheden onderzoek plaatsvindt naar eventueel aanwezige archeologische waarden en naar een mogelijkheid om deze te beschermen of te archiveren.

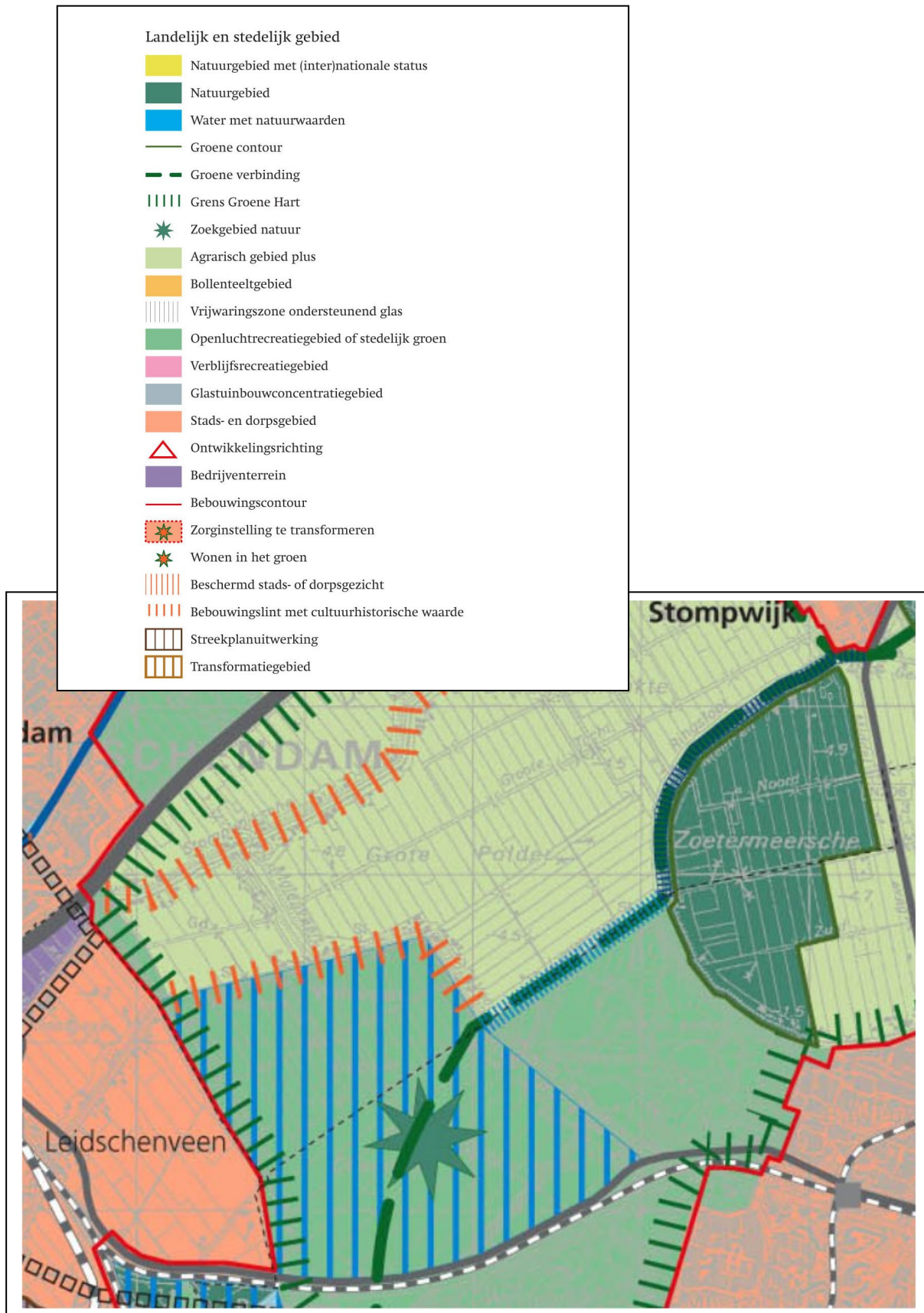


Fig. 3.2: Uittreksel Streekplan Zuid-Holland West

Wet luchtkwaliteit 2007

De nieuwe bestemmingsplannen voor de Nieuwe Driemanspolder dienen tenslotte ook te voorzien in een adequate regelgeving ter bescherming van milieuwaarden in het plangebied. Eén van de belangrijkste aspecten daarbij is het aspect luchtkwaliteit. Hieromtrent is sinds 2007 De Wet luchtkwaliteit van kracht, een uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit. Doel van deze richtlijn is de bescherming van de mens tegen schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de lucht. Een bestemmingsplan mocht krachtens de wet alleen worden gewijzigd of herzien indien kon worden aangetoond dat de normen voor luchtkwaliteit in 2010 niet zouden worden overschreden.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. De nieuwe wet is noodzakelijk omdat de vaststelling van een groot aantal bestemmingsplannen en het realiseren van bouwprojecten werd stilgelegd door uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De nieuwe wettelijke regeling geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Het actuele kader regelt dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de regelingen voor de luchtkwaliteit staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stofconcentratie. Het besluit maakt het verder mogelijk om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie & Streekplan Zuid-Holland West (2003)

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beoogt een integrale visie te geven op de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de provincie Zuid-Holland. Naast de ontwikkeling van het stedelijk gebied en de economische kerngebieden wordt veel aandacht geschonken aan de duurzame ontwikkeling van een groenblauw raamwerk voor de Zuidvleugel van de Randstad.

Belangrijke elementen in dit raamwerk zijn de zogenaamde regioparken of parklandschappen, waaronder het parklandschap van de GroenBlauwe Slinger. Hier dienen de hoofddoelstellingen op het vlak van recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling gerealiseerd te worden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in gebieden met een volledige functieverandering (transformatiegebieden) en delen met een beperkte herinrichting (aanpassingsgebieden). Binnen dit kader voorziet het provinciale beleid in een volledige functieverandering voor de Nieuwe Driemanspolder zelf en voor een beperkte inrichting van poldereenheden waarbinnen aanvoerroutes voor zogenaamd piekwater gerealiseerd zullen worden.

In het verlengde van de doelstellingen uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is de Nieuwe Driemanspolder in het streekplan aangewezen als openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen en als locatie voor een regionale waterberging. Verder voorziet het streekplan in de realisatie van een groenverbinding resp. ecologische verbinding van het Groene Hart naar het Midden Delfland, waarbij het nieuwe watersysteem als een belangrijke migratiestelsel kan fungeren.

BELEIDSKADER	STATUS PLANGEBIED	HOOFDDOELSTELLINGEN
Streekplan Zuid-Holland West	<ul style="list-style-type: none"> • Regionaal Park Groenblauwe Slinger • Belvédèregebied • Topgebied Cultureel Erfgoed 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdfunctie: Openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen • Groene verbinding tussen het Groene Hart en het Midden Delfland (conform PEHS) • Agrarisch gebied plus in Potteveen en de Grote Drooggemaakte Polder • Zoekgebied natuur met aanwijzing voor geplande natuur op kleine schaal langs de Landscheiding • Gebied met voorraadberging en piekberging • Waardevolle weidevogelgebieden in de Grote Drooggemaakte Polder en de Zoetermeerse Meerpolder • Aandachtsgebied water • Topgebied cultureel erfgoed volgens de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie - tevens Belvédèregebied
Stad en Land in Balans	<ul style="list-style-type: none"> • Strategisch Groenproject Landgoederenzone Haaglanden - Groenblauwe Slinger • Transformatiegebied Groenblauwe Slinger 	<ul style="list-style-type: none"> • Onderdeel van de TOP-10 projecten voor de Zuidvleugel • Kerngebied aangewezen als "Transformatiegebied richting natuur en recreatie" • Potteveen aangewezen als "Aanpassingsgebied" met accent op het benutten van "cultuurhistorische kwaliteiten" • Waterrijke Groenstructuur • Ecologische verbinding van 30 - 300 m in transformatiegebieden en 15 - 50 meter in aanpassingsgebieden
Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Regiopark Duin, Horst en Weide • Groene Schakel Haaglanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Regiopark Duin Horst en Weide • Zoekgebied voor natuur conform NGP • Versterking van het open en groene karakter van het Nationaal Landschap "het Groene Hart van de Randstad" • Groenverbinding en recreatieve verbindingzone tussen het Groene Hart en het Midden Delfland • Tevens verbinding naar de regioparken Duivenvoordecorridor, Pijnacker en Midden Delfland • Tevens Groene schakel / verbindingen naar de Vlietzone

Fig. 3.3: Hoofddoelstellingen voor de Nieuwe Driemanspolder .

Groen Blauwe Slinger (GBS) en Landinrichting Leidschendam (1999)

De beleidslijnen zoals die hiervoor globaal zijn omschreven, zijn in sterke mate beïnvloed door de planvorming binnen de Landinrichting Leidschendam en door de Nota "Stad en Land in Balans", waarmee de GroenBlauwe Slinger voor het eerst een formele beleidsbasis kreeg. Met beide projecten hebben de betrokken overheden al ruim voor de vaststelling van het streekplan te kennen gegeven, in de Nieuwe Driemanspolder een verreikende functieverandering tot stand te willen brengen. Daarbij bleef een grootschalige herinrichting aanvankelijk beperkt tot het Zoetermeerse deel van de polder. Met de vaststelling van de Nota Stad en Land in Balans is deze insteek echter ingrijpend veranderd. De belangrijkste aanpassingen daarbij waren:

- een flinke uitbreiding van het herin te richten gebied (met delen van Leidschendam - Voorburgs grondgebied)
- de verkenning van mogelijkheden voor een regionale waterberging voor piekwater
- de ontwikkeling van een natte verbinding tussen het Rijnlandse boezemstelsel rond Stompwijk en de Nieuwe Driemanspolder ten behoeve van de aanvoer van piekwater en
- de versterking van de functies water, recreatie en natuur ten koste van een meer bosbouwkundige inrichting zoals die oorspronkelijk voorzien was in het kader van de Randstadgroenstructuur.

De gewijzigde doelstellingen voor de Nieuwe Driemanspolder hebben daarnaast ook procesmatige consequenties gehad. De belangrijkste effecten daarbij waren:

- een actualisatie van de oorspronkelijke opdracht voor de landinrichting
- een meer moduleachtige aanpak van de landinrichting als geheel, waarin de Nieuwe Driemanspolder als een zelfstandige module werd beschouwd en
- een nieuwe planvorming voor de polder onder andere aan de hand van een nieuwe Milieu Effect Rapportage en de hierbij behorende procedure.

Mede onder invloed van het hiervoor omschreven proces zijn de doelstellingen voor de Nieuwe Driemanspolder in het vervolg ook in tal van andere nota's verwerkt. Hiertoe behoren o.a. het gebiedsperspectief voor *Het Land van Wijk en Wouden*, het provinciale *Beleidsplan Milieu en Water* en de nota *Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst en Weide 2004*. Hun beleidsmatige betekenis was echter vooral volgend of begeleitend van aard in plaats van kaderstellend.

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Een zeker kaderstellend effect is daarentegen wel uitgegaan van de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur waarmee de hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie worden beschreven. Daaronder vallen zowel de belangrijkste archeologische waarden binnen de provincie als relevante historisch - landschappelijke en historisch - stedenbouwkundige structuren en patronen. Op grond van de randvoorwaarden vanuit het cultuurhistorisch kader dient bij de planvorming voor de Nieuwe Driemanspolder rekening te worden gehouden met:

- het behoud van de oude ontginningslinten Stompwijkseweg, Wilsveen en Voorweg
- het behoud van de Molendriegang van Wilsveen en
- de handhaving van de karakteristieke kavelstructuur en openheid in Potteveen.

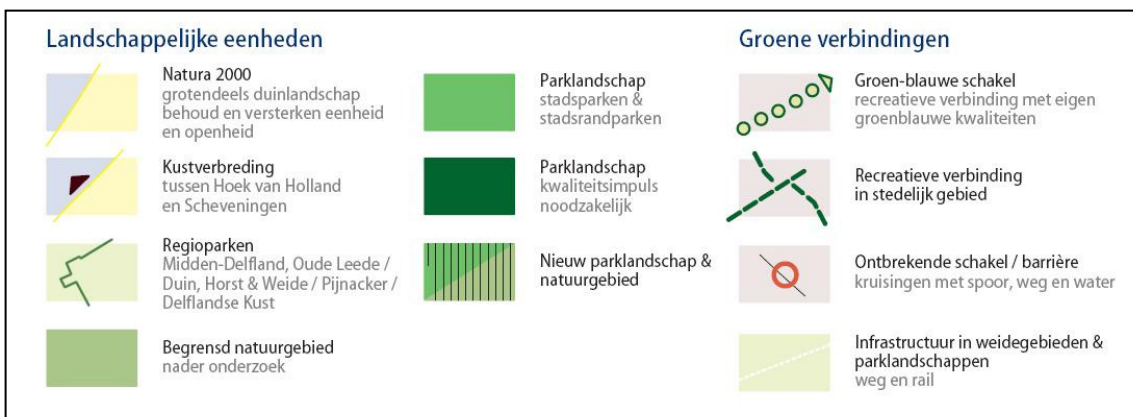
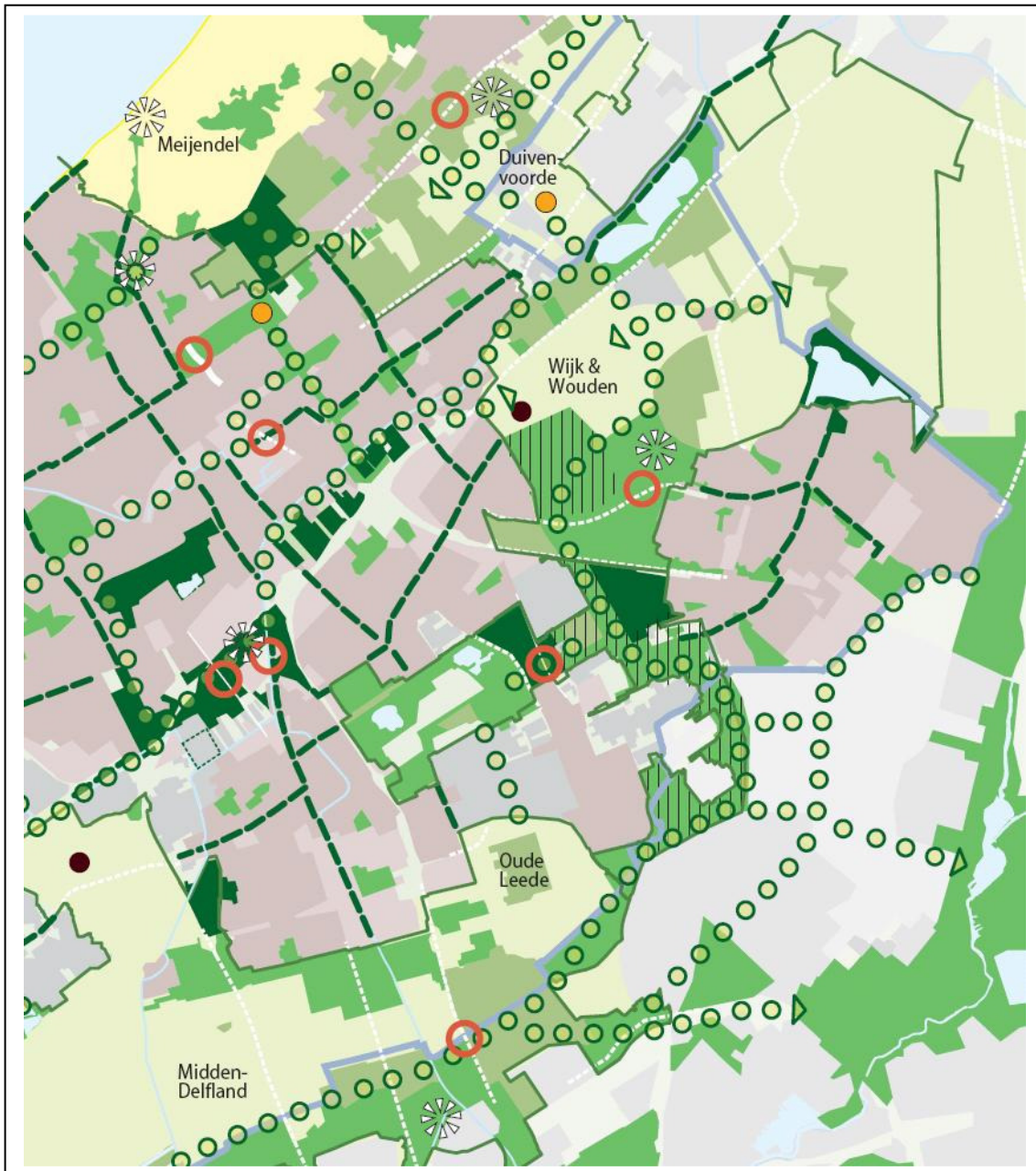


Fig. 3.4: Uittreksel uit het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP)

Verder wordt het wenselijk geacht, dat in het kader van nieuwe landschapsontwikkeling onderzocht wordt of en hoe karakteristieke elementen en patronen bij de ontwikkeling van nieuwe landschappelijke structuren een rol van betekenis kunnen vervullen. Dit geldt o.a. voor elementen als de begraafplaats van Wilsveen, gemeentelijke monumenten, Rijksmonumenten, beeldbepalende objecten of de plaatselijke kavelstructuur en ontwikkelingsgeschiedenis.

Waterbeheerplan Rijnland

Tot de relevante regionale beleidsnota's behoort naast voornoemde documenten ook het waterbeheerplan "Waterwerk Rijnland 2006-2009" van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het waterbeheerplan biedt onder andere inzicht in de ambities en maatregelen van de waterbeheerders voor een duurzaam waterbeheer in de nabije toekomst. Hiertoe behoort ook de realisatie van zogenaamde piekbergingen in de Nieuwe Driemanspolder. Verder dient bij de planvorming voor het plangebied rekening te worden gehouden met de bepalingen uit de vergunningenstelsels van de betrokken waterbeheerders (de zogenaamde Keur - bepalingen). In de Keur wordt onder andere gesteld dat voor werkzaamheden in of nabij waterkeringen een keurvergunning nodig is. Voor de nadere details omtrent de regelingen uit de Keur wordt hier korthedshalve verwezen naar de Keur zelf.

Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) en Vijfjarenprogramma regionale fietsroutes Haaglanden

In het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), vastgesteld door het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008, zijn de actuele en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de regio vastgelegd. Ook in dit document is de Nieuwe Driemanspolder aangewezen als nieuw regionaal groengebied. Zo voorzien de planstukken in de aanduidingen "Regiopark Duin, Horst en Weide" en "Nieuw parklandschap en natuurgebied". Met de aanduiding "Groene Schakel" wordt daarbij nog onderstreept, dat het plangebied een belangrijke ecologische en recreatieve verbindingfunctie heeft tussen het Nationaal Landschap "Groene Hart" en de regioparken Pijnacker en Midden - Delfland.

In aanvulling hierop heeft het stadsgewest in het eigen meerjarenprogramma voor langzaam verkeersverbindingen al enige jaren geleden de aanleg van een nieuwe regionale fietsverbinding opgenomen tussen Den Haag / Leidschendam - Voorburg enerzijds en Zoetermeer / Zoeterwoude anderzijds. Meer concreet betreft het hierbij een fietsroute vanuit de bebouwde kom van Leidschendam - Voorburg en Den Haag via de Landscheiding en de Nieuwe Driemanspolder naar de Meerpolder bij Stompwijk.

3.4 Lokaal beleid

Gemeentelijke structuurvisies en masterplannen

De hoofdlijnen voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder zijn door de betrokken gemeenten vertaald in globale beleidsdoelstellingen in hun gemeentelijke structuurvisies (Den Haag en Leidschendam - Voorburg) of hiermee gelijk te stellen nota's (Masterplan Zoetermeer).

Alle visies ondersteunen de noodzaak van een groene herinrichting ten behoeve van groen, water en recreatie alsmede natuur en cultuurhistorie. De nadere uitwerking van deze beleidslijnen heeft haar beslag gekregen binnen het samenwerkingsproject Herinrichting Nieuwe Driemanspolder. Tijdens deze planvorming is rekening gehouden met tal van gemeentelijke beleidsnota's, die deels als kader en deels als handleiding voor de nadere uitwerking zijn gebruikt. De belangrijkste kaderstellende eisen kunnen als volgt worden samengevat:

- ontwikkeling van een robuuste groenverbinding en ecologische verbinding tussen het Groen Hart en het Midden-Delfland
- realisatie van een robuuste buffer tussen de woonwijken / woningbouwlocaties Buytenwegh, Meerzicht en Leidschenveen - Ypenburg
- verruiming van de mogelijkheden voor dagrecreatie met name vanuit de aangrenzende woonwijken
- realisatie van een duurzaam, naar mogelijkheid zelfvoorzienend waterbeheerstelsel en de aanleg van een piekwaterberging voor calamiteitensituaties.

Beleidsnota's en bestemmingsplannen voor het buitengebied

De juridisch - planologische planvorming voorziet in de herziening of concretisering van tal van bestemmingsplannen of beleidsdocumenten voor het Landelijke Gebied. De meest belangrijke regelingen zijn:

- de Beleidsvisie Buitengebied van de gemeente Zoetermeer
- het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Leidschendam – Voorburg
- het bestemmingsplan Leidschenveen van de gemeente Den Haag

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Leidschendam - Voorburg bevat voor het plangebied een aantal beleidslijnen, die weliswaar rekening hielden met een verreikende functieverandering van de Nieuwe Driemanspolder. Concrete bepalingen voor de herinrichting zijn destijds in het bestemmingsplan echter nog niet opgenomen; een en ander in verband met de toen nog aanstaande MER - procedure en de verdere gebiedsuitwerking voor het projectgebied. Aan het betreffende onderdeel is vervolgens door de provincie goedkeuring onthouden, hetgeen tot gevolg heeft dat het nieuwe bestemmingsplan in de betreffende plandelen beleidsbepalingen uit de jaren '70 en '80 zal gaan vervangen.

Voor plandelen waaraan geen goedkeuring is onthouden, die echter wel in of aan de rand van de Nieuwe Driemanspolder zijn gelegen, is merendeels een conserverende bestemming van toepassing. Dit als gevolg van het overwegend conserverende beleid van de hogere overheden met betrekking tot het Groene Hart en de Rijksbufferzone en de doorwerking hiervan in gemeentelijke nota's en ruimtelijke plannen. Specifieke nieuwe ontwikkelingsvragen of nieuwe regelgeving kunnen in individuele gevallen echter aanleiding zijn voor een herijking van eerder beleid. Voorbeelden hiervoor zijn:

- de mogelijkheid tot uitbreiding van de plaatselijke begraafplaats in Wilsveen en
- de nieuwe standaardregeling voor bestemmingsplannen (SVBP 2008), die een voorgeschreven nieuwe plansystematiek met zich meebrengt.

Beleidsnota 'Schaken met paard en landschap'

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Schaken met paard en landschap' vastgesteld. In deze nota is het beleid ten aanzien van de hippische sector en de ontwikkelingen daaromtrent voor de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd. Centraal in de beleidsnota staat de gemeentelijke visie met betrekking tot hippische activiteiten in het landelijk gebied, zij is dus nadrukkelijk relevant voor de Nieuwe Driemanspolder. De nota geeft de ontwikkelingsrichting aan die de gemeente voor de hippische sector in het landelijk gebied wenselijk acht. Enerzijds wordt ruimte geboden voor versterking en ontwikkeling van de hippische activiteiten in het landelijk gebied, anderzijds worden expliciet de spelregels voor deze versterking en ontwikkeling vastgelegd, uiteraard in nauwe relatie tot de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, e.d. waarden van de gronden in het buitengebied.

3.5 Resumé

Vrijwel alle beleidsnota's met betrekking tot de Nieuwe Driemanspolder voorzien in een functieverandering van grote delen van het plangebied op de lange termijn. Daarbij zal de veehouderij en akkerbouw moeten wijken ten behoeve van groene functies op het vlak van recreatie, waterbeheer, natuur en cultuurhistorie. De belangrijkste randvoorwaarden voor de herinrichting in de nabije toekomst zijn:

- de (voorlopige) handhaving van de status Rijksbufferzone in de Nota Ruimte
- de hieraan gekoppelde wens de bufferzone een sterkere recreatieve betekenis te geven
- de aanwijzing tot gebied voor de openluchtrecreatie / stedelijk groen" en een "regionale waterberging" in het streekplan Zuid-Holland West
- de aanwijzing tot regiopark en groene schakel in het "Regionaal Structuurplan Haaglanden".

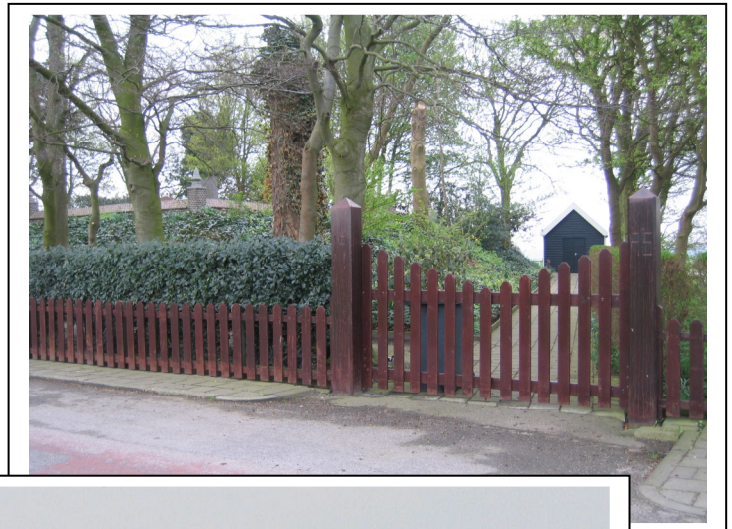


Fig. 4.1: Kenmerken en karakteristieke landschapselementen van de droogmakerij

HOOFDSTUK 4: BESTAANDE SITUATIE

4.1 Cultuurhistorie, landschap en archeologie

Zoals in paragraaf 2.1 reeds is aangegeven, is de ontwikkeling van het huidige landschap begonnen met de ontginning van veenweidegebieden in de late Middeleeuwen. In opstreckende kavels van ca. 50 m breed werd vanuit enkele hoofdwatgangen het wilde veengebied in cultuur gebracht. Na 100 jaar akkerbouw was de bodem door de ontwatering en kleinschalige turfwinning als brandstof zo nat geworden dat op veeteelt moest worden overgeschakeld. Vanaf de 16^e eeuw nam door de economische groei de behoefte aan turf sterk toe en werd in vrijwel het hele veenweidegebied het goed winbare veen tot op de klei uitgebaggerd en tot turf verwerkt. De turf werd via de poldervaarten naar oude woonkernen, dorpen en steden vervoerd. Als resultaat van de intensieve veenwinning ontstonden in de oude veenweidegebieden grote waterplassen. Door de verbeterde molentechniek werd het mogelijk deze plassen droog te leggen, in welk verband vanaf ca. 1670 ook de Nieuwe Driemanspolder werd droog gemalen. Voor deze drooglegging is onder andere de huidige Molendriegang langs de Molenvaart van Wilsveen aangelegd (destijds een Molenviergang) en een inmiddels verdwenen Molengang in Potteveen. Van eerstgenoemde Molendriegang langs de Molenvaart zijn de molens aangewezen als Rijksmonument met een bijbehorende bescherming in het kader van de zogenaamde “molenbiotoop - regeling”. Hiermee wordt juridisch geregeld dat afgezien van bestaande gebouwen en beplanting een zone van 400 m rondom de molen, de molenbiotoop, in principe vrij moet blijven van opgaande begroeiing en bebouwing. Dit vanwege het oorspronkelijke “windrecht” van de molenaar.

In de 19^e eeuw werd de bemaling overgenomen door stoommachines (zie het gemaal “De Antagonist” aan de Stompwijkseweg ten noorden van de Nieuwe Driemanspolder). De kavelstructuur uit de periode voor de droogmakerijen werd na de drooglegging grotendeels hersteld, en de ontginningsbases zijn als bebouwingslinten in het landschap achtergebleven. Na de veenwinning is de polder weer als agrarisch cultuurlandschap ingericht en heeft hij voor een flink deel zijn huidig landschapspatroon gekregen. Karakteristieke elementen hierin zijn:

- de open en transparante lintbebouwing
- de Molendriegang aan de Molenvaart
- de hoogteverspringing in het lint van Wilsveen ter hoogte van de Molenvaart
- de hooggelegen begraafplaats met de funderingen van de kerk van de voormalige grotere woonkern Wilsveen
- gebiedstypische boerderijen (veelal van het langgerekte hallentype) en
- het karakteristieke kavelpatroon met een opvallend verschil in oriëntatie langs de grens tussen Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg met in het eerste hoger gelegen deel veel akkerbouw en in het tweede lager gelegen deel weiland.

Bijzondere kenmerken van het plangebied zijn vanzelfsprekend de karakteristieke openheid van de droogmakerijen en de hieraan verbonden lange zichtlijnen. Hierdoor zijn de randen van het plangebied goed waarneembaar en is met name aan de kant van Leidschenveen en ter hoogte van Roeleveen en Potteveen de verstedelijkingsdruk vanuit de omgeving goed voelbaar (zie de invloed van de Rijkswegen A 12 resp. A 4 op deze plandelen). Aan de noordkant grenst het

plangebied daarentegen aan vergelijkbare open weidegebieden (de Grote Drooggemaakte Polder en de Zoetermeerse Meerpolder) of aan grote groen- en recreatiegebieden.

In cultuurhistorisch opzicht is verder van betekenis, dat het noordelijk deel van de Nieuwe Driemanspolder deel uitmaakt van het nationale Belvédèregebied Zoeterwoude-Weipoort en het provinciale topgebied Cultuurhistorische hoofdstructuur Zoeterwoude – Stompwijk. Zoals alle Belvédèregebieden beschikt ook de Nieuwe Driemanspolder over een aantal landschappelijke kenmerken, die door de eeuwen heen intact zijn gebleven en die bij nieuwe ontwikkelingen (zie de boogde herinrichting van de polder) als kader voor de landschapontwikkeling dienen. Meer concreet gaat het hierbij om:

- de karakteristieke boerderijlinten Wilsveen en Voorweg,
- de Molendriegang van Wilsveen
- de Landscheiding als eeuwenoude scheidslijn tussen de beheersgebieden van de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland
- de gebiedstypische strokenverkaveling en
- de veranderende kavelrichting langs de grens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer

De archeologische waarde van het gebied is beperkt. Een groot deel van het verleden is de Nieuwe Driemanspolder nagenoeg onbewoonbaar geweest. Tijdens het Pleistoceen was het gebied onderdeel van de riviervlakte van Rijn en Maas. In het vroeg Holoceen lag de polder in een waddegebied, en in het midden Holoceen van een veengebied achter de strandwallen.

4.2 Natuur, water- en bodemhuishouding

4.2.1 De natuurwaarden van het plangebied

Zoals hiervoor is omschreven, heeft de landschapontwikkeling in de Nieuwe Driemanspolder geresulteerd in een fraai agrarisch cultuurlandschap met een specifieke flora en fauna. Daarbij gaat het vooral om weidevogel- en plantengemeenschappen, die kenmerkend zijn voor het weidelandschap van droogmakerijen met een relatief hoge grondwaterstand. Volgens flora- en fauna - inventarisaties uit de afgelopen jaren gaat het hierbij met name om de hierna beschreven soorten en groepen.

Planten

De verscheidenheid aan watervegetaties in de polder hangt nauw samen met de waterkwaliteit. In de Nieuwe Driemanspolder is sprake van een matige waterkwaliteit, waardoor alleen algemeen voorkomende vegetaties aanwezig zijn. Het noordelijk gedeelte van de polder, ten zuiden van Wilsveen, heeft een relatief hogere natuurwaarde voor wat betreft watervegetaties. Karakteristieke soorten als Gewoon en Breekbaar kransblad, Holpijp en Zwanenbloem komen vooral in dit gedeelte voor en wijzen op relatief voedselarme omstandigheden. Zwanenbloem, Watergentiaan en Sterrenkroos komen zeer regelmatig voor in de Nieuwe Driemanspolder. In Potteveen komen deze soorten ook, maar in mindere mate, voor. Naast florale waarden in en om het water, is ook de in het zuiden van de Nieuwe Driemanspolder gelegen kade (verlengde van het Sprinterpad) vermeldenswaardig. Op deze kade komen Kamgras en Veldgerst voor.

Beide soorten wijzen op graslanden met een extensief beheer en matige voedselrijkdom. Omstandigheden die in het intensieve agrarische gebied schaars zijn.

Soort	Potteveen	Nieuwe Driemanspolder	
		noord	zuid
Grutto	6	15-25	8
Tureluur	8	10-15	4
Slobeend	1	2	-
Boerenzwaluw	1	-	-
Gele kwikstaart	-	-	6
Graspieper	-	-	1
Huiszwaluw	-	-	1
Kneu	-	1	3
Ringmus	1	2	-
Spotvogel	-	2	1
Veldleeuwerik	-	-	1

Fig. 4.2: Aantal vindplaatsen van vogels van de Rode Lijst

Vogels

- weidevogels

De Nieuwe Driemanspolder is vooral voor de vele weidevogels van belang. In 2004 zijn Grutto, Tureluur, Scholekster en Kievit aangetroffen. Met name de Kievit komt zeer veel voor, zowel in de polder Potteveen als in het noordelijk en zuidelijk deel van de Nieuwe Driemanspolder. Ook Scholekster komt verspreid over de polders voor. Slobeend, Grutto en Tureluur, Rode Lijstsoorten, zijn minder algemeen en zijn voornamelijk in Potteveen en het noordelijk deel van de Nieuwe Driemanspolder waargenomen.

- ganzen en zwanen

Het plangebied ligt in het deelgebied Rijnstreek en Leidschendam-Voorburg. Dit gebied wordt voor Zuid-Holland genoemd als één van de belangrijke pleisterplaatsen (foerageergebieden) voor ganzen en zwanen. Het belang van een gebied wordt uitgedrukt met het zogenaamde 1%-criterium, hetgeen betekent dat 1% of meer van de Nederlandse dan wel van de geografische (West-Palearticische flyway) populatie van een soort hier voorkomt (pleisterplaats dan wel slaappleids). Het deelgebied als geheel kwalificeerde zich volgens dit criterium in de periode 1985-1994 voor Knobbelzwaan en Kleine zwaan voor wat betreft de Nederlandse populatie en

Soort	Bescherming	Potteveen	Nieuwe Driemanspolder	
			noord	zuid
Grote kaardenbol	A	-	-	1
Zwanenbloem	A	15-25	50-75	5
Kleine watersalamander	A	4	15-25	10
Gewone pad	A	1	-	1
Bruine kikker	A	3	-	1
Middelste groene kikker	A	25-50	>100	75-100
Meerkikker	A	25-50	50-75	50-75
Groene kikker-complex	A	6	15-25	10-15
Bittervoorn	S	8	7	15-25
Kleine modderkuiper	O	9	15-25	10-15
Broedvogels	S	nmb	nmb	nmb
Bosmuis	A	-	1	-
Bosspitsmuis	A	-	1	-
Haas	A	15-25	25-50	25-50
Huisspitsmuis	A	2	-	-
Konijn	A	-	-	1
Mol	A	-	1	-
Veldmuis	A	1	-	4
Vos	A	1	-	-
Woelrat	A	-	-	2
Gewone dwergvleermuis	S	15-25	15-25	25-50
Laatvlieger	S	1	5	3
Meervleermuis	S	3	-	-
Rosse vleermuis	S	1	-	-
Ruige dwergvleermuis	S	3	-	2
Meer- of Watervleermuis	S	10	8	2

Fig. 4.3: Aantal vindplaatsen van beschermde soorten

(A = algemene soort; O = overige soort; S = strikt beschermde soort)
nmb = niet nader bepaald aantal, bescherming geldt algemeen

voor de laatste soort ook voor de geografische populatie. Voor het deelgebied Rijnstreek en Leidschendam wordt specifiek de Zoetermeersche Meerpolder als belangrijke pleisterplaats genoemd. De Nieuwe Driemanspolder zelf wordt niet expliciet genoemd al worden hier in de wintermaanden ook regelmatig groepen Kolganzen en Kleine zwanen waargenomen.

- overige broedvogelsoorten

De overige aangetroffen vogels zijn vooral vogels van stadstuinen en parken, die voornamelijk aan de randen van het plangebied werden waargenomen. Het gaat hierbij o.a. om zangvogels als Putter en Groenling of broedvogels in houtwallen (zie de specht, boomkruiper en ijsvogel in de houtwallen van Roeleveen).

Amfibieën

In het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende amfibieën aangetroffen. Met name Groene Kikkers komen in het gehele gebied veelvuldig voor. In het noordelijk gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder zijn deze kikkers het vaakst aangetroffen. Verder zijn verspreid ook nog waarnemingen van de Bruine Kikker, Gewone Pad en Kleine Watersalamander bekend.

Vissen

In het plangebied komen drie minder algemene vissoorten voor: Vetje, Bittervoorn en Kleine modderkruiper. De meeste waarnemingen zijn gedaan in de bredere watergangen, zoals de Middentocht en de watergang langs de Landscheiding. Het Vetje is alleen aangetroffen in de Middentocht in het zuidelijk gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder, de andere twee soorten zijn ook in het noordelijke deel waargenomen.

Zoogdieren

Op diverse plaatsen in het plangebied werden muizen aangetroffen, echter in zeer lage dichtheden. Hazen zijn veelvuldig en verspreid over het plangebied waargenomen. Ook werden diverse vleermuissoorten aangetroffen. De Gewone dwergvleermuis bleek veruit de meest algemene in het plangebied. Deze en andere soorten zijn vooral waargenomen langs bredere watergangen zoals langs de Landscheiding en de Dwarsloot. Verondersteld wordt dat deze wateringen als vaste vliegroutes fungeren o.a. naar het aangrenzende Westerpark, waar de vleermuizen eveneens boven waterpartijen zijn aangetroffen.

Wettelijke bescherming

- *Soortenbescherming*

Van de aangetroffen planten- en diersoorten zijn enkele wettelijk beschermd volgens de Flora- en faunawet. Binnen deze wet is een onderscheid gemaakt naar soorten waarvoor een algehele vrijstelling geldt (de zogenoemde algemene soorten), soorten waarvoor een vrijstelling geldt als gewerkt wordt volgens een vooraf goedgekeurde gedragscode (overige soorten) en soorten waarvoor blijvend een ontheffingverplichting bestaat (strikt beschermde soorten). Onder het laatste beschermingsregime vallen onder andere de soorten die Europese bescherming van de Habitatrichtlijn genieten.

Voor het merendeel van de aangetroffen beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient voor de Bittervoorn en alle aangetroffen vleermuizen een ontheffing te worden aangevraagd. Ook broedvogels vallen onder het strengste beschermingsregime. Voor activiteiten buiten het broedseizoen zijn echter geen ontheffingen voor vogels nodig. De Kleine modderkruiper is een vis die behoort tot de categorie overige soorten en waarvoor in principe een vrijstelling onder voorwaarde van een gedragscode geldt. Bij het schrijven van deze tekst zijn deze gedragscodes echter nog niet goedgekeurd en geldt dus ook voor de Kleine modderkruiper een ontheffingsverplichting.

De waarnemingen van weidevogels, beschermde vissoorten en vleermuizen strekken zich uit over vrijwel het hele plangebied van de Nieuwe Driemanspolder (zie fig. 4.4). Wel zijn enkele kerngebieden aan te wijzen. Vleermuizen foerageren vooral langs de grenzen van de polder. Vissen komen voornamelijk in de bredere watergangen voor en weidevogels worden vaker op perceelsuiteinden aangetroffen.



Fig. 4.4: Verspreiding van weidevogels, beschermde vissen en vleermuizen in de Nieuwe Driemanspolder (aangezien de Kievit over het gehele plangebied voorkwam, is deze niet meegenomen)

Gebiedsbescherming

Het Nederlandse gebiedsgerichte natuurbeleid richt zich enerzijds op de bescherming van bestaande waardevolle natuurgebieden en anderzijds op het realiseren van verbindingen ertussen. Bescherming van natuurgebieden vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet. Vanuit het Rijk worden natuurgebieden aangewezen op basis van nationale criteria. Veelal gaat het dan om gebieden met een nationaal belang. Ook gebieden van Europees belang zijn in de Natuurbeschermingswet opgenomen, waarmee deze wet de nationale implementatie is van het Europese beleid inzake de Vogel- en Habitatrichtlijn. De hiervoor aangewezen gebieden (Natura 2000-gebieden) zijn dus opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Noch binnen het plangebied noch in de nabije omgeving van de

Nieuwe Driemanspolder liggen beschermde gebieden in de zin van de Natuurbeschermingswet. De dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebieden zijn “De Wilck” (Rijnwoude) en “Meijendel” (Den Haag) op een afstand van ca. 8 km van het plangebied.

Het verbinden van natuurgebieden komt tot uiting in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS moet leiden tot een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden. De lokale invulling vindt plaats door de provincies, de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), op basis van door het Rijk gestelde doelen. De Nieuwe Driemanspolder grenst gedeeltelijk aan de PEHS. Delen van de polder Roeleveen behoren namelijk tot de PEHS. Op regionaal niveau kunnen provincies of gemeenten tevens natuurgebieden beschermen door deze te begrenzen in begrenzingen- of bestemmingsplannen, waardoor ze vallen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanwege het voorkomen van grote aantallen Kieviten, Scholeksters, Grutto's en Tureluurs heeft het centrale deel van de Nieuwe Driemanspolder echter wel de status van weidevogelgebied. Deze gebieden kennen echter geen nationaal beschermingsregime.

4.2.2 Bodem- en waterhuishouding

De landschapontwikkeling zoals die in paragraaf 4.1 globaal is omschreven is tevens bepalend geweest voor de bodem- en waterhuishouding van de Nieuwe Driemanspolder. Omdat ter plaatse vanaf de late middeleeuwen op grote schaal veen is gewonnen is vervolgens een landschapstype achtergebleven, dat overwegend gekenmerkt wordt door grondsoorten behorend tot het zeeleijtype. De bouwvoor van de polder heeft in het westen een redelijk moerig karakter en is hier vooral geschikt voor de beweiding resp. melkveehouderij. Het oostelijke gedeelte van de polder kent een verhoudingsgewijs hoger zandgehalte, waardoor deze gronden ook zeer geschikt zijn voor de “volle grond - groenteteelt”.

Op grond van de landschapontwikkeling in het verre verleden is in de Nieuwe Driemanspolder plaatselijk sprake van zogenaamde zandlenzen, die her en der relatief dicht onder het oppervlak liggen. Op deze plekken en in de topografisch laagst gelegen delen is sprake van een zeer hoge kweldruk, hetgeen verband houdt met het lage maaiveld in de polder enerzijds en de aanwezigheid van ondiepe en diepe kwelstromen vanuit de strandwallen rond Den Haag en Wassenaar anderzijds.

Het maaiveldniveau in het plangebied varieert globaal tussen NAP - 4,0 m en - 5,25 m met uitzondering van de oude ontginningsassen. Variaties in maaiveld worden vooral gevormd door voormalige bovenlandstroken en kreekkruggen en de tussengelegen komgronden met slappe klei en een laag restveen.

De meest belangrijke kreekkruggen bevinden zich in het Zoetermeerse gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder en hier met name ter hoogte van de N 469. De bodemlagen bevatten hier voor een deel zavel op zeer fijn zand waardoor de bovengrond langs de hoofdweg minder weerstand biedt aan plaatselijke kwel en dus de toevoer van chloriden vanuit de diepere bodemlagen.

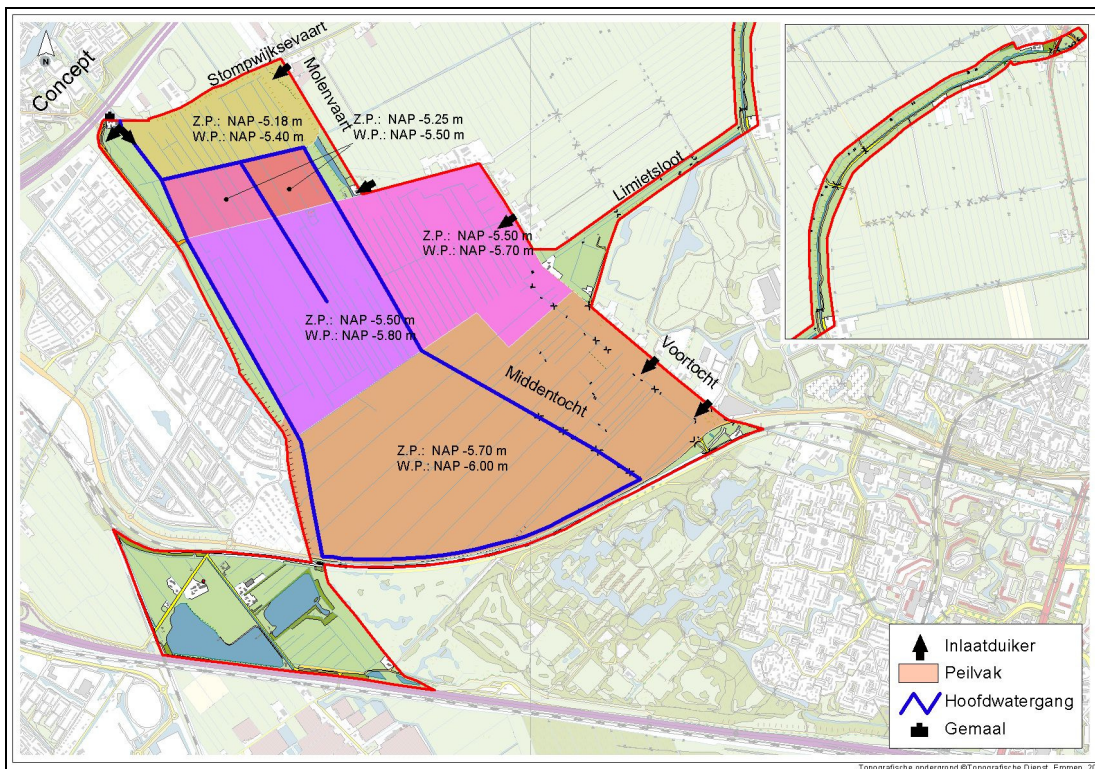


Fig. 4.5: Oppervlaktewatersysteem Nieuwe Driemanspolder

De kwaliteit van het oppervlaktewater in de polder is matig. Met name op het gebied van chloriden, stikstof en fosfaten is sprake van een redelijk hoog nutriëntengehalte, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de ontwikkeling van de flora en fauna in het oppervlaktewater. Zowel door grondgebruikers, als door de betrokken waterbeheerders als door de betrokken overheden wordt het wenselijk geacht dit waterstelsel een duurzamer karakter te geven. Een en ander is mogelijk door de ontwikkeling van een zogenaamde seizoensberging bestaande uit een groot aaneengesloten waterstelsel waarmee gebiedseigen water en regenwater op grote schaal kan worden opgevangen. Gekoppeld aan een specifieke waterdiepte en een oever- en watervegetatie met een nutriëntenbindend vermogen kan zodoende een watersysteem worden gestimuleerd dat tot op zeker hoogte als zelfvoorzienend mag worden beschouwd.

Bij de ontwikkeling van een nieuw watersysteem dient rekening te worden gehouden met het afwateringssysteem zoals dit vanaf de 17^e eeuw is ontwikkeld. Kernelementen hierin zijn de talrijke sloten waarmee de landbouwgronden worden drooggelegd, en die het overtollige water afvoeren naar de hoofdwatergangen. Via deze zogenaamde sloten en tochten wordt het water naar het gemaal Driemanspolder geleid, waar het wordt uitgeslagen in de Stompwijksevaart.

De belangrijkste hoofdwatergangen in de Nieuwe Driemanspolder zijn de Middentocht en de Boventocht. De Boventocht wordt daarbij niet alleen voor de afvoer van gebiedseigen water gebruikt maar in het geval van extreme regenval ook voor de afvoer van oppervlaktewater uit het stedelijk gebied van Zoetermeer of het Westerpark.

Voor het beheer van het oppervlaktewater in en rond de Nieuwe Driemanspolder worden door de waterbeheerders verschillende peilen toegepast. Voor het boezemwater wordt een standaard waterpeil gehanteerd van NAP -0,6 m. De waterpeilen (winter) in de verschillende poldereenheden lopen uiteen van NAP -5,8 m tot -6,0 m ten zuiden van Wilsveen tot NAP -4,6 en -4,8 m ten noorden van Wilsveen en NAP -4,8 m in Roeleveen. Vrijwel overal wordt in de zomer een peil gehandhaafd dat 0,3 m hoger ligt dan het winterpeil. In de zomer wordt incidenteel water vanuit de Nieuwe Driemanspolder naar het stedelijk gebied van Zoetermeer aangevoerd via een tweetal stuwen ten westen van het Westerpark.

Knelpunten in het watersysteem

Het veranderende klimaat en de zeespiegelstijging vragen al geruime tijd om meer mogelijkheden voor een duurzaam waterbeheer en meer ruimte voor water. Mogelijkheden hiervoor bieden zogenaamde seizoensbergingen, waarmee het oppervlaktewater in regenrijke periodes (met name in de winter) kan worden vastgehouden en waarmee het relatief schone regenwater gebruikt kan worden voor een algemene verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat het gebied in drogere periodes zoveel mogelijk zelfvoorzienend is, waarbij er mogelijk ook water beschikbaar is voor omliggende natuur- en landbouwgebieden of het waterstelsel van aangrenzende stadsdelen.

Daarnaast heeft de wateroverlast eind jaren negentig in West-Nederland laten zien dat een overschot aan water veel schade kan toebrengen. De situaties die zich in het Westland hebben voorgedaan kunnen zich in de nabije toekomst ook in de regio Nieuwe Driemanspolder voor gaan doen. Bij harde wind uit noordwestelijke richting treden in het zuidelijk deel van het boezemstelsel van Rijnland in de omgeving van Stompwijk hoge boezemwaterstanden op. Inzet van de boezemgemalen om de waterstanden te verlagen is niet altijd mogelijk. Hoge boezemwaterstanden vormen een gevaar voor de kades en daarmee voor de omliggende polders. Naast uitbreiding van de gemaalcapaciteit (Katwijk) is het noodzakelijk om bij hoge waterstanden op de boezem bij Stompwijk het overschot aan boezemwater tijdelijk te kunnen bergen, de zogenaamde piekberging.

De meest geschikte locatie voor een dergelijke voorziening is geografisch en planologisch gezien de Nieuwe Driemanspolder. In de polder werd en wordt immers al enige tijd in een functieverandering ten behoeve van de waterberging voorzien. Daarnaast biedt ook de korte afstand tot het boezemwater van Rijnland en het probleemgebied rond Stompwijk een uitstekende mogelijkheid de knelpunten in het regionale watersysteem op te lossen.

4.3 Recreatie

De Nieuwe Driemanspolder heeft vooral voor de directe omgeving een functie als recreatief uitlooph gebied. De recreatiedruk in het gebied zelf is niet hoog, omdat het gebied slechts door oude polderwegen wordt ontsloten en de landbouwgronden niet voor publiek gebruik zijn open gesteld. Op dit moment is het plangebied dan ook alleen via de polderwegen, delen van de landscheiding en de N469 te beleven.

Het gebied kent een aantal plekken met verhoogde recreatieve activiteit. De Molenvaart tussen de Stompwijkseweg en het Wilsveen, de fietsroute vanuit de Grote Drooggemaakte Polder, enkele maneges, een horecagelegenheid en een minikampeerterrein aan de Voorweg. Direct ten oosten van het plangebied komen intensieve recreatiegebieden voor zoals de recreatiegebieden Noord-West (met Snowworld), het Westerpark van Zoetermeer en het semi - openbare terrein van een golfclub. Door de openheid en de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals de Molendriegang is de belevingswaarde van het gebied hoog en kan deze in de nabije toekomst worden gebruikt voor de verbetering van de recreatieve aantrekkingskracht van het plangebied.

4.4 Economische aspecten en bedrijvigheid

De hoofdfunctie in de Nieuwe Driemanspolder is tot op heden de landbouw met een flink aantal bedrijven die in de oude ontginningslinten gevestigd zijn, waarvan 3 aan de zuidkant van de Stompwijkseweg, 12 in het Wilsveen, 4 langs de Voorweg en 2 agrarische bedrijven langs de Roeleveenseweg. Voor het merendeel van deze bedrijven geldt, dat hun omvang gemeten aan standaard kengetallen te klein is om in te toekomst een volwaardige agrarische bedrijfsvoering veilig te kunnen stellen. Dit zou alleen kunnen worden bereikt door een zekere schaalvergroting hetgeen echter belemmerd wordt door een schaars aanbod aan gunstig gelegen agrarische gronden en door de hoge grondprijzen, die o.a. het gevolg zijn van een hoge verstedelijkingsdruk. De verwachting is dat een deel van deze bedrijven van functie zal gaan veranderen, waarbij de individuele bedrijfssituatie bepalend is voor het nieuwe toekomstperspectief.

Naast de agrarische bedrijven bevinden zich in de lintbebouwing van Wilsveen en Voorweg ook andersoortige bedrijven waaronder 3 opslagbedrijven, 3 hippische bedrijven, een botenhandel, een houthandel een hovenier en een loonwerkersbedrijf. Hun bedrijfsvoering zal - op een enkele uitzondering na - door de toekomstige herinrichting slechts in beperkte mate worden beïnvloed. Het betreft daarbij met name de landschappelijke inpassing van deze bedrijven omdat hun bedrijfshallen en deels omvangrijke buitenopslag het landschapsbeeld sterk beïnvloeden, hetgeen her en der ook negatieve consequenties heeft voor de recreatie resp. landschapsbeleving.

4.5 Verkeerskundige analyse

Het gemotoriseerde verkeer in en rond de Nieuwe Driemanspolder maakt in de huidige situatie overwegend gebruik van de Zoetermeerse Rijweg, die sinds een aantal jaren als nieuwe verbinding tussen Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer is gaan fungeren. Het gebiedsvreemde verkeer op de oude verbinding Kostverlorenweg - Wilsveen - Voorweg is hierdoor enigszins afgenomen. De afname van de verkeersintensiteit is echter ook gepaard gegaan met een volgens omwonenden duidelijk waarneembare verhoging van de gemiddelde snelheid op de oude verbinding waardoor de veiligheid op de weg onder druk is komen te staan. De wens bestaat, de gemiddelde snelheid door passende maatregelen weer tot een veilig niveau terug te brengen en gebiedsvreemd verkeer zoveel mogelijk te weren.

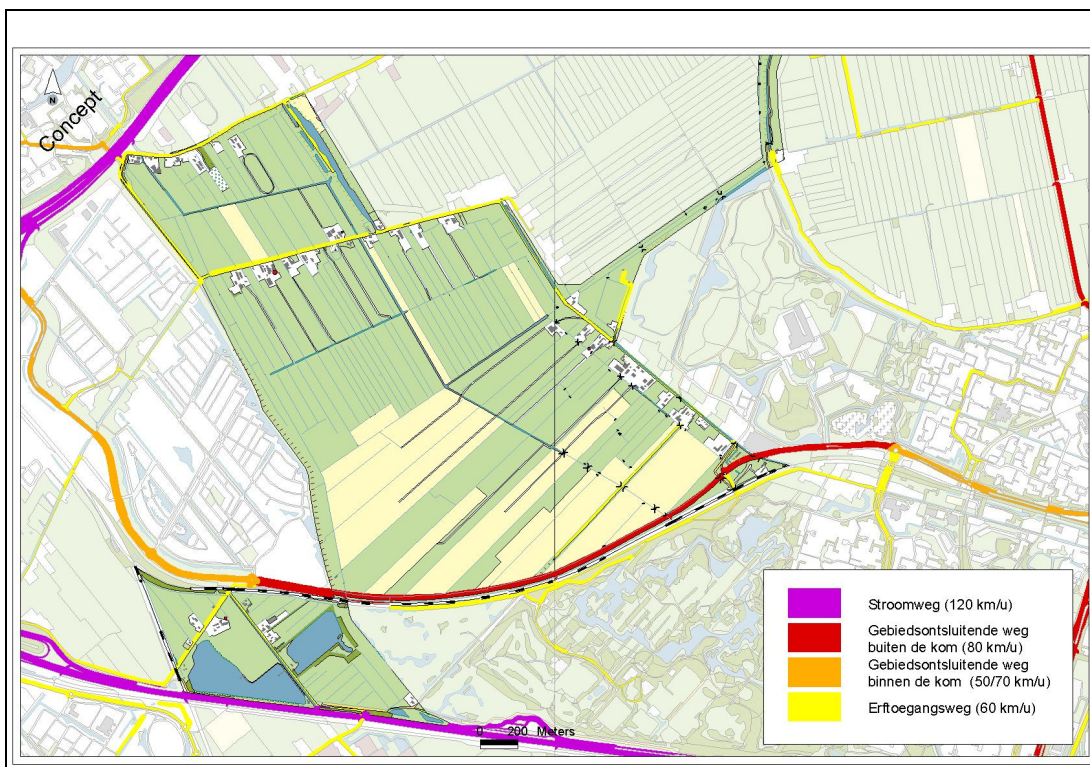


Fig. 4.2: Overzicht van de wegen in het plangebied en de hiërarchie hierin

Voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn de verkeersfaciliteiten in de Nieuwe Driemanspolder uiterst beperkt. Publiek toegankelijke wandelpaden of ruitersporen ontbreken en de fietsvoorzieningen zijn beperkt tot een vrijliggend fietspad langs de N 469 (onderdeel van het regionale fietsrouten netwerk), een fietsverbinding door Roeleveen en fietsstroken langs de oude ontginningsassen Wilsveen en Voorweg. Gezien de toenemende recreatieve betekenis van de polder (onder andere voor de aangrenzende woonwijken in Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer), is het absoluut noodzakelijk deze situatie ingrijpend te verbeteren en de verkeersveiligheid langs de polderwegen te verbeteren. Verder is het wenselijk dat het bestaande padenstelsel met de toekomstige herinrichting wordt uitgebreid en dat bestaande verbindingen naar aangrenzende deelgebieden zoals het Westerpark, Buytenpark, Leidschenveen en Stompwijk gehandhaafd of verbeterd worden.

Separate aandacht verdient tenslotte de behoefte aan parkeervoorzieningen, waarmee de toenemende recreatiedruk opgevangen zal moeten worden. De meest aangewezen plekken hiervoor lijken plandelen langs de N 469, de entrees naar het plangebied of plekken met specifieke voorzieningen zoals een begraafplaats of recreatief knooppunt.

4.6 Milieuaspecten

Met betrekking tot milieuhygiënische aspecten in het plangebied is tijdens de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan verschillende keren onderzoek verricht naar de randvoorwaarden die voor de toekomstige ontwikkeling van toepassing zijn. Specifieke onderzoeken hebben plaatsgevonden m.b.t. aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Geluid

De geluidhinder in het plangebied wordt met name bepaald door de verkeersbewegingen in en rond het plangebied. In het verlengde hiervan heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de hinder door wegverkeer op Rijksweg A 4 en de N 469 en het verkeer op de oude polderwegen. Uitgangspunt hierbij was de verkeersintensiteit voor de diverse betrokken wegvakken zoals die in de gemeentelijke verkeersmodellen wordt gehanteerd. Volgens deze modellen moet rekening worden gehouden met een verkeersintensiteit van:

- ruim 3.900 voertuigen per etmaal op de Stompwijkseweg
- krap 4.400 voertuigen per etmaal op de Kostverlorenweg
- krap 4.400 voertuigen per etmaal op de as Wilsveen / Voorweg
- meer dan 10.100 voertuigen per etmaal op de N 469.en
- circa 127.000 voertuigen per etmaal op Rijksweg A 4.

Ook al is de beoogde functieverandering van de Nieuwe Driemanspolder niet gericht op de ontwikkeling van hindergevoelige functies, het is van belang de potentiële geluidhinder voor het plangebied in kaart te brengen. Zo zou de hinder door wegverkeer bijvoorbeeld gevolgen kunnen hebben voor de eventuele (her)bouw van woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte - regelingen of voor individuele, nu niet te voorspellen situaties.

Met het oog op het vorenstaande zijn tijdens de planvoorbereiding verschillende hindercontouren in kaart gebracht. Daarbij is gebleken dat het verkeer op Rijksweg A 4 in zijn directe omgeving aanzienlijke geluidhinder veroorzaakt zodat in de lintbebouwing van de Stompwijkseweg geen nieuwe hindergevoelige functies mogen worden gebouwd tenzij door specifieke maatregelen (zoals de toepassing van dove gevels) aan de wettelijke normen kan worden voldaan.³

Langs de polderwegen Stompwijkseweg, Wilsveen en Voorweg is sprake van een afwijkende situatie. Hier laten de berekeningen zien dat hindergevoelige functies alleen binnen afstand van 30 m uit de wegas zijn uitgesloten. Daarbuiten dient tot een afstand van 55 meter uit de wegas een zogenaamde Hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Locaties op een ruimere afstand dan 55 meter voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat de verkeersintensiteit langs de Roeleveenseweg in Zoetermeer kleiner is dan 100 voertuigenbewegingen per etmaal en dat ter plaatse daarom geen sprake is van een hindersituatie door wegverkeer.

Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet worden vermeld dat de luchtkwaliteit in het plangebied dient te voldoen aan de Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007. Daarbij dient bijzondere aandacht te worden besteed aan een eventuele belasting door stikstofoxide (NO_x) of fijn stof

³ De Wet geluidhinder bepaalt dat hindergevoelige functies buiten de bebouwde kom bij voorkeur geen hogere belasting mogen ondergaan dan 48 dB met een ontheffingsmogelijkheid tot 53 dB.

(PM₁₀). Voor het plangebied is onderzocht of de beoogde functieverandering negatieve consequenties heeft en of dit tot bijstelling van de plandoelstellingen zou moeten leiden. Daarbij is gebruik gemaakt van het verkeersmodel ter bepaling van de geluidhinder en het zogeheten CAR-II-model in de versie 6.1.1. Voor de details van deze onderzoeken wordt hier korthedshalve verwezen naar de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Geconstateerd is dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor stikstofoxiden respectievelijk fijn stof door het jaargemiddelde niet worden overschreden. Ook de 24-uurgemiddelde concentratie van fijn stof, die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden voldoet in alle plandelen aan de wettelijk gestelde norm. Wel is sprake van een verhoogde concentratie aan stikstofoxiden en fijn stof op locaties langs de Stompwijkseweg, die in de buurt van Rijksweg A 4 zijn gelegen. Geadviseerd wordt op deze locaties geen hindergevoelige bestemmingen te stimuleren.

Externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid wordt steeds meer de nadruk gelegd op risicobeleid. Daarbij zijn met name het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) van belang. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daarvoor gewichtige redenen bestaan. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om in concrete gevallen in invulling te geven aan het begrip 'gewichtige redenen'. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld, binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour. Ook kan worden gedacht aan het opvullen van een open plek in bestaand stedelijk gebied.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op een ongeval kleiner zijn. Bij stationaire risicobronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor honderd slachtoffers. Voor risico's in relatie tot de transportmodaliteiten weg, rail, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor honderd slachtoffers.

Het invloedsgebied van het groepsrisico komt meestal overeen met de 10^{-8} PR-contour. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden worden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Omtrent het aspect externe veiligheid is tijdens de inventarisatie voor het plangebied gebleken, dat in het projectgebied (het plandeel van Zoetermeer) alleen één LPG - station is gelegen, waaraan enige vorm van hinder resp. gevaar verbonden is. Gezien de beperkte maat van de voorziening en de bestendiging van de planologische situatie rond deze voorziening is echter geen sprake van een onaanvaardbaar veiligheidsrisico, dat om een specifieke juridische regeling in dit plan vraagt.

Ook het transport van (gevaarlijke) goederen of stoffen via de weg of spoorwegen brengt in het plangebied geen hindersituaties met zich mee, die nieuwe ontwikkelingen in de weg zouden kunnen staan. Een en ander betekent, dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de toekomstige inrichting van het plangebied bestaan.

Voor de externe veiligheid in het plangebied is tenslotte tevens van belang dat binnen de plangrenzen verschillende grote transportleidingen zijn gelegen. Meer concreet betreft het:

- een 36 inch - gasleiding ter hoogte van Potteveen (met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerskanten uit de as van de leiding)
- een 12 inch - gasleiding ter hoogte van Rijksweg A 4 (met een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerskanten uit de as van de leiding)
- een 8 inch - gasleiding ter hoogte van het baggerdepot bij het Buytenpark en verder in de Grote Drooggemaakte Polder (eveneens met een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerskanten uit de as van de leiding)
- een tweetal (boven)regionale rioolwaterleidingen en
- een (boven)regionale drinkwaterleiding.

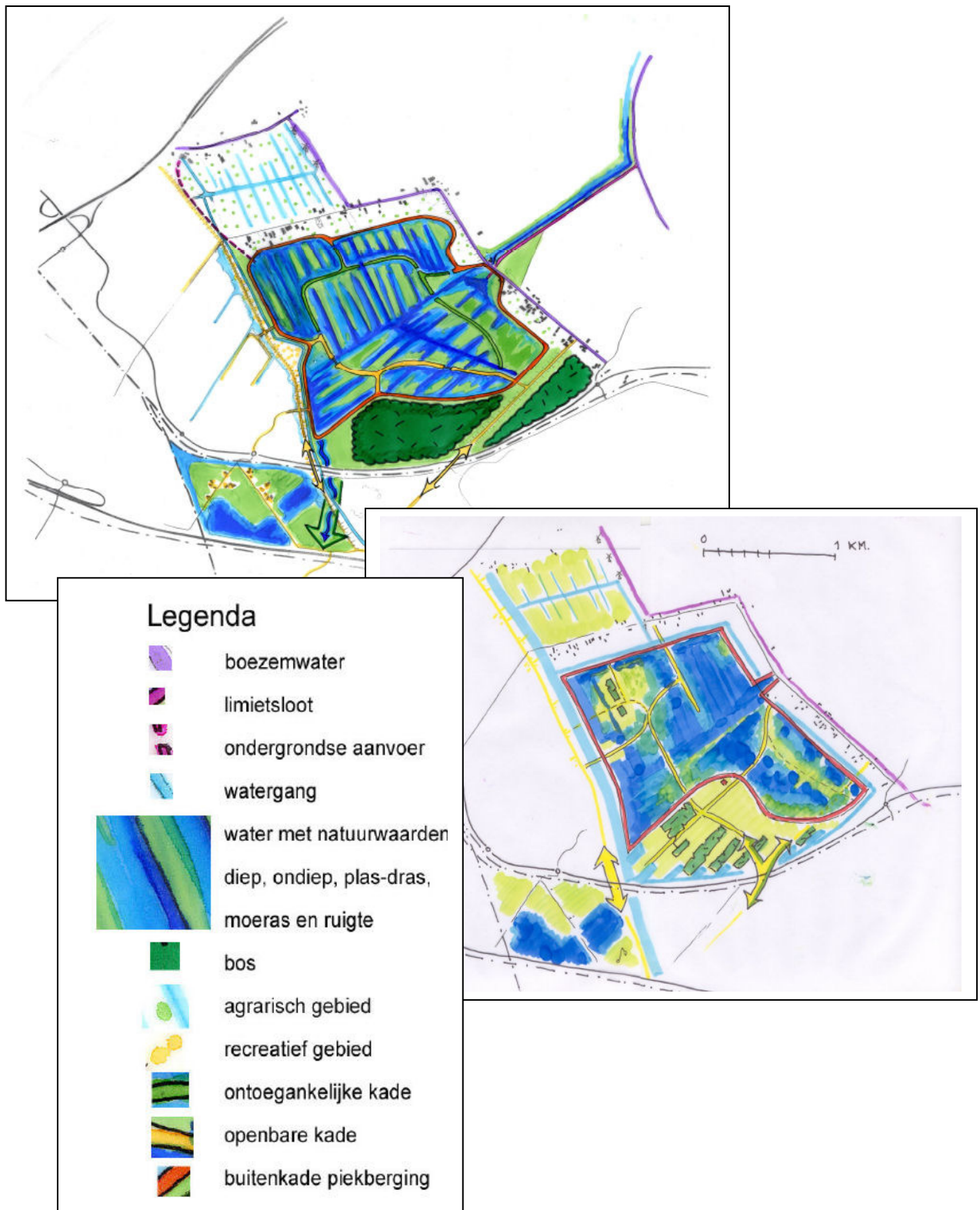


Fig. 5.1: Het MMA en VA volgens de Milieueffectrapportage voor de Nieuwe Driemanspolder

HOOFDSTUK 5: DE TOEKOMSTIGE SITUATIE

5.1 De hoofdlijnen van het plan

Zoals in de voorgaande paragrafen is toegelicht zal de inrichting van de Nieuwe Driemanspolder in de komende jaren ingrijpend veranderen. Daarbij zal een flink deel van het agrarische cultuurlandschap ruimte maken voor andere hoofdfuncties als natuur, water en recreatie. De omvang van de verandering heeft ertoe geleid dat het hele voornemen aan een nadere milieutoets is onderworpen. Daarbij is gebruik gemaakt van een milieueffectrapportage (MER) en de hierbij behorende procedure. Belangrijke onderdelen van de MER - procedure waren:

- de uitwerking van een programma van eisen voor de inrichting
- de ontwikkeling van alternatieve inrichtingsconcepten waarmee een zekere bandbreedte van de toekomstige inrichting is verkend en
- de uitwerking van een zogeheten Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) en een voorkeursalternatief (VA).

Het voorkeursalternatief is uiteindelijk sterk leidend geweest voor een globaal inrichtingsvoorstel voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder. Dit voorstel heeft als basis gefungeerd voor de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan. De drie documenten (MER - rapportage, inrichtingsplan en voorontwerpbestemmingsplan) hebben in 2006 conform de wettelijke procedures ter visie gelegen. De hierop ingediende inspraakreacties zijn vervolgens individueel beoordeeld en hebben her en der tot aanpassingen geleid van zowel het inrichtingsplan als de plankaart voor het (ontwerp-)bestemmingsplan. Gezien de betekenis van de MER en de inrichtingsschets voor het bestemmingsplan zullen de meest relevante elementen uit deze documenten hieronder nader worden toegelicht.

Op grond van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief hebben de drie betrokken gemeenten bij de herinrichting gekozen voor de realisatie van een gecombineerde seizoens- en piekberging in het kerngebied van de Nieuwe Driemanspolder. Ten noorden van dit bergingsgebied (ter hoogte van Potteveen) zal het oude agrarische cultuurlandschap gehandhaafd blijven terwijl ten zuiden van de berging (in het Zoetermeerse parklandschap) een groengebied met flinke bosschages zal ontstaan met recreatieve functies en natuurvriendelijk ingerichte terreinen.

Verder is het de bedoeling dat ca. 75% van het kerngebied wordt ingericht als open water voor zoetwatergemeenschappen en circa 25 % als permanent droog gebied met o.a. bloemrijk grasland, bosschages en struweel. De omvang en situering van het bergingsgebied wordt daarbij vooral bepaald door:

- de bergingsbehoefte voor piekwater in een omvang van 2.000.000 m³
- de noodzaak van veilige, landschappelijk goed in te passen kades
- de wens tot bestrijding van eutrofe kwel en
- de ligging van kwelgevoelige plekken aan de randen van het plangebied, die de stabiliteit van kaden zou kunnen ondermijnen of ongewenste kwel in het bergingsgebied zouden kunnen bevorderen.

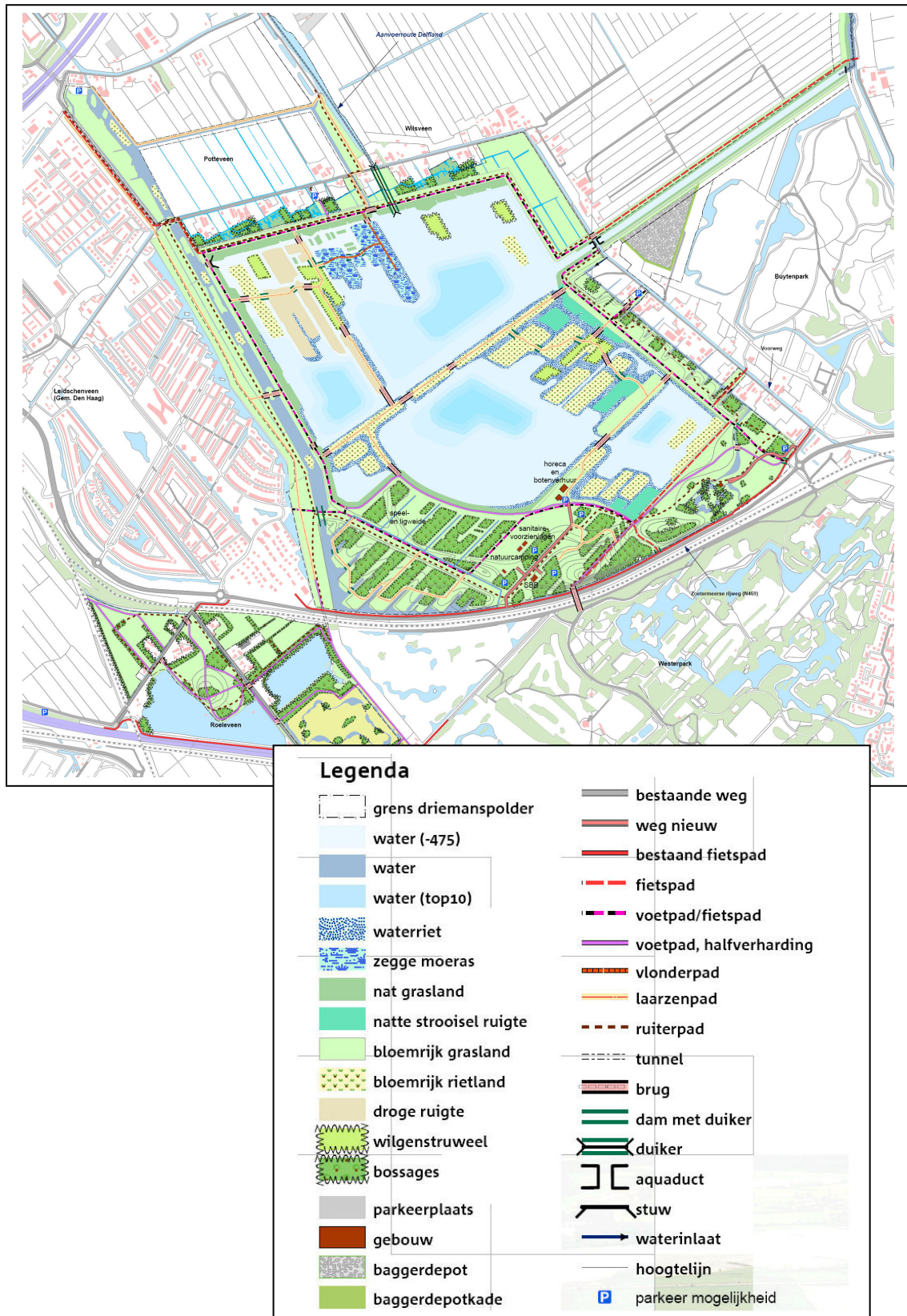


Fig. 5.2 Uittreksel voorlopige inrichtingsplan (VO) voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder

Het peilbeheer in het bergingsgebied kan volgens het MMA gericht worden op een zomer- en winterpeil van respectievelijk - 4,25 NAP en - 4,75 NAP. Alleen in het geval van waterpieken zou het waterpeil opgezet kunnen worden tot een niveau van - 3,25 NAP. Daarbij wordt het piekwater via twee aanvoerroutes naar het bergingsgebied geleid:

- de route Ringvaart - Limietsloot voor piekwater van het Hoogheemraadschap Rijnland en
- de route Stompwijksevaart - Molenvaart voor piekwater van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Na afloop van de calamiteit zal het water worden afgevoerd via een brede waterzoom langs de Landscheiding of via de huidige Middentocht ter hoogte van Potteveen, die ten behoeve van een betere afvoer verbreed zal worden.

Bij de verdere planontwikkeling voor de Nieuwe Driemanspolder [door middel van het voorkeursalternatief (VA) en het voorlopige ontwerp voor de herinrichting (VO)] hebben ten opzichte van het MMA vier principiële wijzigingen plaatsgevonden. Het betreft hierbij:

- het toekomstige waterpeil (zomerpeil) van de seizoensberging (-4,35 m NAP in plaats van -4,25 m NAP)
- de inrichting van het zuidelijk deel van de Nieuwe Driemanspolder (meer parkachtig en minder besloten bos)
- de vormgeving van de aanvoerroute voor piekwater van Rijnland (aanvoer door een verbrede Ringvaart in plaats van een nieuwe wetering aan de voet van de Ringvaart) en
- de vormgeving van het bergingsgebied (meer samenhangende waterstructuren en minder compartimentering).

Samenvattend kan worden geconcludeerd, dat het karakter van de droogmakerij door de functieverandering grotendeels verloren zal gaan. Dit neemt echter niet weg, dat de herinrichting kan worden aangegrepen om een deel van de ontstaansgeschiedenis van de polder op een passende manier inzichtelijk te maken. Basis voor het veranderende landschapsbeeld blijft immers het casco van oude ontginningsassen, Landscheiding en Molenvaart en het oude verkavelingspatroon. Door een situering van het nieuwe oppervlaktewater langs de randen van de polder worden de oude structuurdragers van Wilsveen en Voorweg sterker geaccentueerd en ontstaat een fors binnenterrein dat kan worden ingericht ten behoeve van struinnatuur, extensieve recreatie en een duurzaam waterbeheer. De kaden rond de waterberging zijn dan wel nieuw, maar het zijn vertrouwde elementen in het Zuid-Hollandse polderlandschap. Het tracé van de kruin zal strak en recht zijn, parallel aan de oude linten in het landschap. De taluds en het voorland kunnen echter wisselend qua helling en breedte zijn, zodat de voorbijganger toch een afwisselend beeld ervaart.

Referentiekader voor de toekomstige inrichting is het landschapsbeeld van petgatenlandschappen, veenplassen en droogmakerijen. De hoofdkenmerken hiervan zijn omvangrijke, relatief ondiepe plassen, droogvallende plandelen met een opstreckende kavelstructuur en oude restpercelen met een eveneens langgerekt karakter. Dergelijke landschapstypen bieden uitstekende mogelijkheden voor extensieve waterrecreatie enerzijds maar ook voor de realisatie van ecologisch interessante gradiëntsituaties met veel oeverlengte en beschermende biotopen als rietkragen en natte houtwallen.

5.2 Ontwikkeling van de natuur, bodem- en waterhuishouding

5.2.1 De ontwikkeling van de natuurwaarden

Met de nieuwe inrichting zal het landschap van de Nieuwe Driemanspolder ingrijpend gaan veranderen. Door het verdwijnen van het weidelandschap zal ook de omvang van de leefmilieus voor kenmerkende flora en fauna gaan afnemen, waaronder de biotopen voor weidevogels als de Grutto en Tureluur. Dergelijke negatieve effecten blijven echter zo beperkt mogelijk en worden ruimschoots gecompenseerd door de ontwikkeling van robuuste, overwegend natte struinnatuur in het kerngebied van de polder en door brede, eveneens natte verbindingen langs de aan- en afvoerzones voor piekwater. Een en ander kan als volgt worden samengevat:

Planten

De ontwikkeling van de struinnatuur in het plangebied kent een breed scala aan biotooptypen die kenmerkend zijn voor veenplassen, droogmakerijen of het petgatenlandschap. Vooral in het kerngebied is sprake van een hoge diversiteit aan biotooptypen met ca.:

- 135 ha open water met een gemiddelde diepte van 1,5 - 2 m
- 19 ha waterriet
- 5 ha zegge moeras
- 14 ha nat grasland
- 21 ha bloemrijk rietland
- 3 ha natte strooisel ruigte
- 8 ha droge ruigte
- 6 ha wilgenstruweel en
- tientallen hectares bloemrijk grasland.

De verwachting bestaat dat deze landschapsontwikkeling zal bijdragen aan de verruiming van natte biotopen met ondiep water. Hiervan kunnen vooral soorten profiteren als riet, lisdodde, egelskop, heen, kalmoes en zwanebloem. Aangevuld met wilg en els kunnen zij beschutting bieden aan diersoorten die zich thuis voelen in of nabij permanent open water en de hierbij behorende overgangszones. Verder is de kans groot, dat op termijn verschillende fasen van verlanding naast elkaar voorkomen, zodat de beoogde hoeveelheden rietland en ruigte ruimschoots gehaald kunnen worden.

Vergeleken met het kerngebied is de biotoopontwikkeling in de aangrenzende deelgebieden van Potteveen en Roeleveen relatief beperkt. Zo blijft het open landschap van Potteveen vooral geschikt voor weidenatuur met een hoge grondwaterstand, terwijl Roeleveen en Wilsveen vooral geschikt zijn voor de verdere ontwikkeling van bloemrijk grasland, houtsingels en erfbeplanting. Deze landschapselementen zijn essentieel voor soorten als steenuil, huiszwaluw, dwergvleermuis en laatvlieger. Daarnaast hebben zij een betekenis voor broedvogels als de groene en bonte specht, boomkruiper en ijsvogels.

Vogels

De herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder zal naar verwachting vooral voor de vogelwereld ingrijpende consequenties hebben. Zo zal de weidevogelpopulatie in omvang afnemen of zich gaan verplaatsen naar poldergebieden in Potteveen, de Grote Drooggemaakte

Polder of de Zoetermeerse Meerpolder. Tegelijkertijd zal de omvang van de watervogelpopulatie vermoedelijk sterk toenemen. De voorgestelde biotoopontwikkeling komt daarbij vooral ten gunste aan watervogels en moerasvogels van de Slobeendgroep en de Kuifeendgroep. Als representatieve vogelsoorten respectievelijk doelsoorten gelden daarbij de roerdomp, snor en blauwborst en moerasvogels als de kleine karekiet en de rietzanger. Verder is de kans groot dat ook vogels uit nabij gelegen biotopen (zoals de Aalscholvers bij de Plas van Wiegel) het projectgebied zullen gaan opzoeken en hier nieuwe kolonies gaan stichten.

Voor genoemde faunagroepen geldt, dat de inrichting dient te worden afgestemd op de behoefte aan broed- en rustplaatsen enerzijds en aan foerageermogelijkheden anderzijds. De eilanden, oeverzones en watergangen in het biotoopstelsel dienen derhalve zodanig te zijn bemeten, dat zij goede habitatvoorwaarden bieden voor de hiervoor genoemde doelsoorten. Met het thans voorliggende inrichtingsvoorstel kan hieraan worden voldaan.

Amfibieën

De herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder heeft naar verwachting tevens effecten op de amfibieën in en rond het waterbergingsgebied. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het grondverzet en de graafwerkzaamheden tijdens de aanleg van de waterberging. Hierdoor zal het fijnmazige slotenstelsel veranderen in een plasseengebied met biotopen van een grotere maat. Op grond van de beoogde inrichtingskenmerken (flauwe taluds, plas-dras biotopen en delen met ondiep water) wordt echter verondersteld dat het amfibieënbestand zich kan handhaven of dat het zich op termijn weet te herstellen.

Vissen

Met de herinrichting zullen de kwelverschijnselen in de Nieuwe Driemanspolder naar verwachting sterk afnemen, omdat het permanente oppervlaktewater van de seizoensberging "tegendruk" biedt aan kwelwater uit de diepere bodemlagen. Dit resulteert over het algemeen in een betere waterkwaliteit met meer ruimte voor onderwaterplanten. Deze planten brengen zuurstof in het water waardoor de kans op een gezond aquatisch ecosysteem wordt vergroot.

Op basis van ervaringgegevens mag worden verwacht, dat de herinrichting dus positieve effecten heeft op de visfauna in het plangebied. Een fauna-inventarisatie aan het begin van de planvorming heeft hieromtrent al enkel jaren geleden laten zien, dat onder de vissoorten van de Nieuwe Driemanspolder ook onverwachte soorten voorkomen zoals bittervoorn, kleine modderkruiper en het vetje. Met de toekomstige inrichting wordt getracht het soortenspectrum vooral te richten op soorten van de snoek en -blankvoorgemeenschap.

Zoogdieren

Behalve op de hiervoor genoemde soorten zal de nieuwe inrichting ook effecten hebben op de zoogdieren in het plangebied en hier in het bijzonder op de vleermuispopulatie. De verwachting bestaat dat er vooral betere habitatvoorwaarden zullen ontstaan voor de meervleermuis, die veel baat heeft bij de lange oeverlijnen in het bergingsgebied, die na de herinrichting een vergelijkbare oriëntatiefunctie zullen vervullen als de (hoofd)weteringen van het huidige slotenstelsel.

Successie en beheer

Of de genoemde natuurdoelen allemaal gerealiseerd kunnen worden hangt sterk af van het toekomstige beheer in het plangebied. Ervaring met spontane natte natuurontwikkeling op minerale kleigronden heeft geleerd dat zich op dergelijke gronden gauw een monotoon wilgenstruweel en/of ruig elzenbroekbos ontwikkelt. In dat geval is de verwachting dat de dynamiek van een natuurlijk waterpeil de natuurkwaliteit van de toekomstige biotoop ten goede zal komen. Verder dient het beheer gericht te worden op het ‘temperen’ van de successie door een hierbij passend begrazings-, maai- en baggerbeheer. Om te voorkomen dat op de kant gezette bagger het gebied te veel verrijkt, voorziet het inrichtingsplan in een tussendepot op Zoetermeers grondgebied in een omvang van 3 - 4 hectare. Dit depot is aan de oostzijde van de Voorweg gesitueerd, in een groenenclave die door de waterbeheerders vooral door haar centrale ligging als een zeer geschikte (tijdelijke) bergingslocatie wordt beschouwd.

5.2.2 Bodem- en waterhuishouding

Een belangrijke doelstelling van het streekplanbeleid van de provincie Zuid-Holland en het stadsgewest Haaglanden is de realisatie van een waterberging in de Nieuwe Driemanspolder. In het kader van de planvoorbereiding en de hierbij behorende milieueffect rapportage hebben de inrichtingskenmerken van dit bergingsgebied steeds concretere vormen gekregen. De belangrijkste aspecten hierbij waren:

- de bergingscapaciteit
- de waterkwaliteit
- het toekomstige waterbeheer (inclusief peilbeheer en aan- en afvoer van het oppervlaktewater) en
- de wisselwerking tussen de waterberging en de bodemhuishouding.

Bergingscapaciteit

Het bergingsgebied binnen de nieuw aan te leggen kaden omvat een oppervlak van circa 180 ha waarvan circa 2/3 als open water zal worden gerealiseerd. De seizoensberging heeft bij een zomerpeil van NAP -4,35 m een oppervlak van circa 130 ha met een gemiddelde waterdiepte van 1,5 à 2 m. De piekberging biedt daar bovenop de mogelijkheid van een waterberging van circa 2 miljoen m³ met een maximale peilstijging van 1,10 m boven het zomerpeil. Het maximale waterpeil in tijden van calamiteiten bedraagt daarmee NAP -3,25 m.

Daarnaast heeft de Plas van Van de Ende in Roeleveen een belangrijke functie voor de waterberging van de Polder van Nootdorp. Indien bij heftige regenval de Polder van Nootdorp onvoldoende snel het overtollige water op de boezem kan uitslaan dient deze plas als overloopgebied.

Waterkwaliteit en waterpeil

De waterkwaliteit in het plangebied wordt sterk beïnvloed door de fysische samenstelling van de bovengrond, kwelprocessen uit diepere bodemlagen en het langdurige agrarische grondgebruik in de Nieuwe Driemanspolder. Door uitspoeling van voedingsstoffen dragen zij samen bij aan een voedselrijk (eutroof) watersysteem met een relatief hoge concentratie aan fosfaten en chloriden.

Met de herinrichting wordt getracht de waterkwaliteit te verbeteren. Zo bestaat de verwachting dat de plaatselijke kwel door de aanleg van een seizoensberging voor een flink deel verminderd zal kunnen worden, omdat het waterpakket van de toekomstige seizoensberging een tegendruk met zich mee zal brengen waarmee kwel onderdrukt kunnen worden. Daarnaast zal de huidige, voedselrijke bouwvoor in het bergingsgebied zodanig worden verplaatst dat nalevering van voedings- of meststoffen in principe kan worden voorkomen.

Een positief effect wordt daarnaast ook verwacht door de permanente berging van het relatief schone regenwater in het plangebied, zodat er in de zomer naar alle waarschijnlijkheid geen (voedselrijk) boezemwater hoeft te worden ingelaten.

Het peilbeheer in het bergingsgebied is zoals vermeld gericht op een zomerpeil van NAP -4,35 m en een piekbergingspeil van NAP -3,25 m. Het beheer buiten de waterbergende zone zal worden gericht op een zomerpeil van NAP - 5,40 respectievelijk NAP - 5,60 m in Potteveen en Wilsveen alsmede een zomerpeil van - 5,80 m in het overige oppervlaktewater (langs de Landscheiding, in het restant van de oude Middentocht en langs de N 469). Hierdoor is binnen het plangebied weliswaar nog steeds sprake van verschillende waterpeilen maar het gedifferentieerde peilbeheer biedt tegelijkertijd een aantal voordelen, zoals:

- mogelijkheden voor een samenhangend peilbeheer tussen het Westerpark en de rand van de Driemanspolder waardoor de barrièrewerking van de N 469 zal afnemen;
- koppeling van de linten langs Wilsveen en Voorweg aan het lagere peil, waardoor deze zones hydrologisch gezien niet geïsoleerd komen te liggen;
- handhaving van de calamiteitenafvoer voor Zoetermeer zonder meerkosten;
- het voorkomen van extra kades langs de provinciale weg, welke bij een hoger peilbeheer om redenen van verkeersveiligheid en grondstabiliteit noodzakelijk zouden zijn.

De wateraan- en afvoer

Het water zal tijdens de piekberging via twee tracés aangevoerd worden. Het water uit het boezemstelsel van Hoogheemraadschap Rijnland zal worden aangevoerd via de Ringvaart van de Zoetermeerse Meerpolder, die gedeeltelijk zal worden verbreed, en de aanleg van een nieuwe watergang ter hoogte van de huidige Limietsloot. De verbreding van de Ringvaart zal in verband met aanwezige bebouwing in de Meerpolder aan de westzijde plaats vinden. Voordelen van deze tracékeuze zijn:

- de handhaving van de cultuurhistorische waarden van de Ringvaart;
- geen frustratie van de procesvoortgang vanuit het Belvédèrebeleid;
- een minimaal ruimtegebruik van agrarische gronden;
- agrarisch medegebruik van het nieuwe grastalud;
- goede condities voor een soortenuitwisseling tussen de Nieuwe Driemanspolder en de Drooggemaakte Grote Polder;
- minimalisering van de kosten voor de nieuwe verbinding.

Het water vanuit het boezemstelsel van Hoogheemraadschap van Delfland zal worden aangevoerd via de Vliet, de Stompwijksevaart, de Molenvaart, onder de weg van Wilsveen door, en tot slot middels een open waterverbinding in de waterberging uitmonden. Beide wateraanvoeren kunnen onder vrij verval plaats vinden.



Fig. 5.3: Globale aanduidingen voor de aanvoer van piekwater

De waterafvoer van de piekberging kan plaatsvinden via een brede waterzoom langs de Landscheiding en via de Midentocht in Potteveen. Het verdient aanbeveling de zone langs de Landscheiding daarbij vorm te geven als een doorgaande, overwegend natte ecologische verbidingszone met een peil van NAP- 5,80 m. Hierdoor wordt de oude landscheiding als zelfstandig element verbijzonderd en kan de functie van het plangebied als ecologische verbinding worden versterkt.

Bodemhuishouding

Zoals uit paragraaf 4.2 kan worden afgeleid bestaat de bovengrond van de Nieuwe Driemanspolder voornamelijk uit kleigronden; her en der in combinatie met een dunne laag restveen. Delen van de polder bevatten echter kwelgevoelige plekken, waar sprake is van zandige of zandhoudende bodemlagen. Zij bieden minder weerstand aan plaatselijke kwel met kwelwater dat chloriden bevat en zijn derhalve als gevoelige plekken te beschouwen, die de waterkwaliteit in de polder tot op zekere hoogte zouden kunnen beïnvloeden.

Om negatieve effecten voor de waterkwaliteit te voorkomen is bij de uitwerking van nieuwe inrichtingsvoorstellen een ruimtelijke hoofdstructuur gekozen, waarmee deze locaties zo veel mogelijk van grondaftelingen en grondverzet worden ontzien. Hierdoor kan kwel met eutroof kwelwater worden voorkomen en kan een bijdrage worden geleverd aan de stabiliteit van zowel de bestaande kades als de nieuwe dijken en kades. Noodzakelijk hiervoor is o.a.:

- de situering van nieuwe kades op grote afstand van de oude ontginningsassen
- een kadeprofiel met een zo breed mogelijk profiel gekoppeld aan flauwe taluds en
- de situering van droge landschapseenheden op plandelen die als kwelgevoelig aangemerkt moeten worden.

Voor de handhaving van de bodemkwaliteit is tenslotte ook van belang dat een aantal slootdempingen tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden meteen wordt verwijderd. Hierdoor kan nalevering van eventuele verontreinigingen worden voorkomen.

Voor het overige moet worden vermeld dat de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder in principe met een gesloten grondbalans kan worden uitgevoerd. Dat wil zeggen dat alle afgegraven grond in het projectgebied kan worden verwerkt. Alleen waar dit uit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is zal bij de aanleg van nieuwe kades gebruik worden gemaakt van bodemmateriaal dat vanuit andere locaties zal worden aangevoerd.

5.3 Recreatie

Na herinrichting zal het plangebied ruimte bieden aan verschillende vormen van recreatie, die allen in meerdere of mindere mate gericht zijn op de natuur- en landschapsbeleving. Meer concrete betreft het hierbij:

- Routegebonden openluchtrecreatie
- Recreatie met gebouwde voorzieningen
- Verblijfsrecreatie

Openluchtrecreatie

De grote verscheidenheid aan natuurlijke milieus (permanent droge dan wel natte gebieden, overgangszones etc.) is bevorderlijk voor de landschapswaarden en de landschapsbeleving in de Nieuwe Driemanspolder. De grootste recreatievorm in het gebied zal naar verwachting de "routegebonden openluchtrecreatie" zijn. Hierbij moet gedacht worden aan wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden, skeeleren. Ter verbetering van de recreatiemogelijkheden voorziet het toekomstperspectief dan ook in een uitbreiding van het wegen- en padenstelsel en een doelgerichte koppeling met aangrenzende woonwijken. Bijzondere verbeteringen zijn o.a.:

- de uitbreiding van het fietspadenstelsel (omvang na herinrichting ca. 11,5 km)
- de uitbreiding van wandelroutes (omvang na de herinrichting ca. 17 km)
- de aanleg van ruitpaden in een omvang van 12 km, waarbij de bestemmingsregeling mogelijk maakt deze geheel of gedeeltelijk ook voor de mensport te gebruiken
- de realisatie van een "cultuurhistorische route" door Potteveen en Wilsveen
- de aanleg van paden in het bergingsgebied, die in het geval van calamiteiten tijdelijk onder water kunnen komen te staan
- specifieke voorzieningen zoals laarzenpaden, vlonderbruggen of een trekpontje
- de inrichting van de Hoogeveenseweg als route binnen een groter recreatief netwerk
- de fiets- en wandelmogelijkheden op de kaden rondom de berging,
- recreatieroutes op cq. evenwijdig aan de Landscheiding (met koppelingsmogelijkheden richting Roeleveen) en
- de bruggen van en naar vaste oversteekplaatsen bij Leidschenveen.

De droge delen in het bergingsgebied worden volgens het plan ingericht als struinnatuur. Moeraszones en rietkragen zullen hier worden afgewisseld met “vloedzones” of permanent droge delen met ruigte en struweelbeplanting. Door deze van nature slecht toegankelijke delen ontstaat een zonering met een aantal, beschermde rustige plandelen waar de natuur ongestoord haar gang kan gaan.

Voor de bestaande golfbaan in Roeleveen voorziet het toekomstperspectief in mogelijkheden tot een beperkte uitbreiding aan de zuidwestzijde van het golfterrein. Het betreft hier een beperkte uitbreiding t.b.v. de reeds bestaande 18-holes baan die eventueel met enkele oefenholes voor beginners zal worden gecompleteerd. Welke concrete inrichting hierbij zal worden gekozen was tijdens de uitwerking van het bestemmingsplan nog onduidelijk. Hoe dan ook zullen bij de detaillering de “groenvoorschriften” in acht moeten worden genomen zoals die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Recreatie met gebouwde voorzieningen

Rekening houdend met de aanhoudende vraag naar recreatieve voorzieningen vanuit de aangrenzende stadswijken biedt het inrichtingsvoorstel voor de Nieuwe Driemanspolder ruimte voor recreatievoorzieningen gericht op de natuur- en landschapsbeleving. Denkbaar zijn o.a.:

- voorzieningen t.b.v de natuurobservatie
- scouting- of adventureterreinen
- een roeiboten- of kanoverhuur en
- een enkele horecavoorziening.

De hiervoor genoemde voorzieningen kunnen in de toekomstige structuur van bosschages, houtwallen en eilanden net zo worden ingepast als de beperkte uitbreiding van de bestaande golfbaan in Zoetermeer. Om de neveneffecten op het vlak van verkeer (doorsnijding en parkeerdruk) zo veel mogelijk te beperken wordt het merendeel van deze voorzieningen langs een centrale ontsluitingszone geconcentreerd, die het gebied vanaf de N 469 toegankelijk maakt. De parkeerdruk zal daarbij worden opgevangen op parkeerplaatsen voor de voorzieningen zelf en op openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

In de bebouwingslinten kan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ook voor recreatieve doeleinden worden ingericht, mits het een functie betreft waarvan de verkeersaantrekkende werking zich verhoudt tot de functie van de ontsluitende wegen. Naast bovengenoemde functies, wordt daarbij vooral gedacht aan logies- en paardensportvoorzieningen.

Verblijfsrecreatie

Ter bevordering van de natuur- en landschapsbeleving biedt het inrichtingsvoorstel voor de lange termijn ook de mogelijkheid voor een camping in een omvang van maximaal 3 ha en 90 standplaatsen. Een dergelijke normering is vergelijkbaar met de richtlijnen voor natuur- en landschapscampings in Nederland en zal samen met de toekomstige inrichting goede randvoorwaarden bieden aan een gebiedsondersteunende functie, die eveneens in de nabijheid van de centrale ontsluiting gesitueerd zal worden. De inrichting van het terrein zal net als de overige delen van het parklandschap zijn gericht op een doelgroep die van de natuur, rust en ruimte in de Nieuwe Driemanspolder wil genieten. Auto's mogen (behalve dan voor laden en

lossen) niet bij het kampeermiddel worden geplaatst. Een dergelijke camping biedt naast douches geen luxe voorzieningen. Buiten het seizoen is niet of nauwelijks te zien dat hier tijdelijk mogelijkheden bestaan voor een verblijfsvoorziening in het groen.

Een tweede vorm van verblijfsrecreatie kan voorkomen in de oude bebouwingslinten van de Stompwijkseweg, Wilsveen en Voorweg. Hier kan behoefte bestaan om in vrijkomende agrarische bebouwing mogelijkheden te bieden voor logiesbedrijven (zie de reeds bestaande Groene Hart logiesbedrijven in de directe en wijdere omgeving van het plangebied). Het betreft hierbij dus overnachtingsmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld bed & breakfast-accommodaties in vrijkomende of te vervangen agrarische bebouwing, die per saldo geen toename van de bebouwing in het plangebied tot gevolg mogen hebben en die tevens niet tot onaanvaardbare verkeershinder mogen leiden

Recreatief knooppunt

De toegang tot de Nieuwe Driemanspolder als geheel is gesitueerd bij de splitsing van de Kostverlorenweg en de Stompwijkseweg. De Kostverlorenweg heeft primair een ontsluitende functie, de Stompwijkseweg is zeer geschikt als recreatieve route waarin de elementen, die typisch zijn voor dit deel van het landelijk gebied, als recreatieve (belevings)activiteit benadrukt kunnen worden. Het gaat daarbij om elementen als bruggetjes, molens, 'binnenkijken' bij boeren, e.d. Voor het landelijk gebied als geheel, maar ook voor de Nieuwe Driemanspolder als onderdeel daarvan, wordt niet alleen ingezet op consolidatie en bescherming van de agrarische functie, maar ook op een versterking van de mogelijkheden voor recreatief (mede)gebruik in relatie tot de natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en kanovaren.

De kernkwaliteiten van het landelijk gebied, en daarmee ook van de Nieuwe Driemanspolder, worden gekenmerkt door rust en ruimte, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt bepaald door de (aan- en afwezigheid van) bebouwing, beplanting, het gebruik van het landschap en de tussen deze elementen bestaande structuren. Deze kernkwaliteiten mogen niet worden verstoord door een intensivering van doorgaande en/of bedrijfsgerelateerde verkeersstromen, her en der geparkeerde auto's en andere ontwikkelingen die het gebied juist onaantrekkelijk maken voor langzaam verkeer resp. de beleving van de schoonheid en de kernkwaliteiten van het gebied belemmeren.

Aan de instandhouding en verdere versterking van deze kernkwaliteiten kan een bijdrage worden geleverd door de stedelijke recreant, die van de gebiedstypische kwaliteiten wil genieten, te ontvangen op een zgn. recreatief knooppunt: een centrale, goed ontsloten locatie met parkeer- en andere voorzieningen ten behoeve van de recreant. Vanuit een dergelijk recreatief knooppunt betreden recreanten wandelend, fietsend, kanoënd of op andere passende wijze het gebied zelf. Op deze manier worden recreanten in de gelegenheid gesteld te genieten van het landschap met zijn kernkwaliteiten, terwijl rust en ruimte in het gebied behouden blijven.

De groenzone in de 'driehoek' tussen de Kostverlorenweg en de Stompwijkseweg zou voor het realiseren van een dergelijk recreatief knooppunt een passende locatie kunnen zijn. Nader onderzoek in samenhang met de definitieve inrichting van het plangebied is nodig.

5.4 Economische ontwikkelingen

De belangrijkste economische activiteit in het plangebied bestaat zoals in hoofdstuk 4 reeds is aangegeven uit de landbouw. De verwachting is dat een deel van deze bedrijven van functie zal gaan veranderen, waarbij de individuele bedrijfssituatie bepalend is voor het nieuwe toekomstperspectief. Met de nieuwe ontwikkelingen zal hieromtrent een functiewijziging mogelijk worden gemaakt die geen negatieve landschappelijke, bouwkundige, verkeers- of milieukundige effecten met zich mee brengt en die in de lijn ligt van provinciaal beleid t.a.v. functiewijziging of functiebeëindiging van agrarische bedrijven.

Het beleid t.a.v. de overige meer specifieke bedrijven is erop gericht de huidige planologische regelingen te conserveren of waar gewenst te extensiveren (door gebruik te maken van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid). Van bijzonder belang hierbij is het uitgangspunt, dat de functieverandering niet mag leiden tot een toename van de netto-bebouwing zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds bestond, en dat zij geen negatieve effecten mag hebben op het gebied van verkeer en milieu.

Nieuwe bedrijfsmatige activiteiten blijven voor zo ver zij worden toegestaan beperkt tot recreatieactiviteiten en zij zijn gericht op de natuur- en landschapsbeleving. Hieronder vallen dus ook de eerdere genoemde opties voor een botenverhuur, (ondersteunende) horeca of een beperkte, extensieve kampeervoorziening.

5.5 Verkeer en vervoer

De verwachting bestaat dat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied door de herinrichting licht zal toenemen. Dit betekent echter niet dat hierdoor ook de verkeersintensiteiten in de drukste uren van de dag verder zullen toenemen. In tegendeel: volgens de Milieueffectrapportage moet ervan worden uitgegaan, dat een hoge verkeersdruk door recreatieverkeer vooral op dagdelen moet worden verwacht die buiten de zogenaamde spitsuren voor woon-werkverkeer liggen. Door deze spreiding zullen de verkeersintensiteiten op de hoofdroutes (de Zoetermeerse Rijksweg en de as Kostverlorenweg - Wilsveen - Voorweg) tijdens de gewoonlijk drukste dagdelen geen significante of schokkende wijzigingen ondergaan. Tijdens de periode met veel recreatieverkeer zal gedurende de maatgevende uren (vanaf 10.00 uur in de ochtend) rekening moeten worden gehouden met een hogere recreatiedruk. Aangezien er geen strand in het gebied is voorzien geldt de bovengrens van het aantal autoverplaatsingen die in het MER is berekend op ca. 240 verplaatsingen in het drukste uur op basis van 4.900 recreanten op een topdag. Dit is een weekenddag met mooi weer en op deze dag zijn de intensiteiten op de N469 beperkt. Hierdoor heeft de realisatie van de Nieuwe Driemanspolder geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling in de omgeving. Deze schatting is echter nogal aan de hoge kant, aangezien er voor recreatieve verplaatsingen (toeren/wandelen) in deze regio een autogebruik⁴ geldt van ca. 25%, terwijl is uitgegaan een maximaal scenario waarin 95% per auto komt.

⁴ Bron: CBS Onderzoek Verplaatsingsgedrag (OVG), 2000

Ontsluiting

- Auto

De N469 is de belangrijkste ontsluitingsweg langs de Nieuwe Driemanspolder en zal met de Wilsveen en de Voorweg moeten zorgen voor ontsluiting van het recreatiegebied. Met aan de westkant van de N469 Leidschenveen / Den Haag en aan de oostkant Zoetermeer is dit in de spitsperiodes een weg die zwaar belast is. Aangezien een recreatiegebied de meeste bezoekers trekt op weekenddagen, zal de verkeersafwikkeling in de omgeving van het recreatiegebied geen probleem zijn.

- Langzaam verkeer

Zoals in hoofdstuk 4 is gebleken zijn in het plangebied reeds fietspaden of fietsstroken aanwezig op respectievelijk de N469, Veenweg, Kostverlorenweg, Wilsveen en Voorweg. Deze fietsroutes zijn onderdeel van het recreatief hoofdrouthenetwerk, die deels onderdeel uitmaken van het routenetwerk van het stadsgewest Haaglanden. Het bestaande netwerk zal daardoor uitgebreid worden met routes langs de randen van de toekomstige waterberging, delen van de Landscheiding en delen van het Zoetermeerse parklandschap.

Het is aannemelijk dat de uitbreiding van het padenstelsel een verplaatsing van het fiets- en wandelverkeer tot gevolg heeft van het huidige routenetwerk naar de rustiger en aantrekkelijk gelegen nieuwe fietspaden. De verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers zal derhalve gaan toenemen. Daarnaast worden er speciale ruiterspaden aangelegd en worden enkele fietspaden geschikt gemaakt voor medegebruik door skeelers.

- Openbaar vervoer

Voor openbaar vervoer geldt dat er in de omgeving van de Nieuwe Driemanspolder drie stations zijn gelegen die deel uitmaken van Randstadrail, namelijk Leidschenveen, Forepark en Voorweg. Deze stations hebben echter een te grote loopafstand tot het recreatiegebied om voor een goede ontsluiting te zorgen. Daarnaast is er sprake van busdiensten via de N469 en Leidschenveen, maar ook hier is ten tijde van de planvoorbereiding nog sprake van een grote loopafstand naar de Nieuwe Driemanspolder. Uit oogpunt van een goede OV-ontsluiting zijn derhalve extra trein- of bushaltesfaciliteiten gewenst die dicht bij het plangebied zijn gelegen dan de thans beschikbare voorzieningen.

- Parkeren

In de MER wordt aangegeven dat er op een topdag ca. 4.900 recreanten worden verwacht. Er van uit gaande dat deze op een topdag circa 6 uur in het gebied blijven, levert dit bij een gemiddelde autobezetting van 2,5 een behoefte aan min. 245 parkeerplaatsen op. Ter regulering van deze recreatiedruk zullen deze parkeervoorzieningen op de eerste plaats vlak bij de toegang tot het droge plandeel langs de N-469 worden aangelegd. Om negatieve visuele neveneffecten van de parkeerterreinen te voorkomen dienen deze in houtwallen te worden ingepast, aan weerskanten van de centrale ontsluiting in het parklandschap van Zoetermeer. Daarnaast wordt voorzien in parkeerplaatsen bij:

- de Kostverlorenweg (toegang tot de Nieuwe Driemanspolder als geheel en mogelijk vertrekpunt of tussenstop van een nieuwe "cultuurhistorische route")

- de begraafplaats van Wilsveen (toegang tot het Leidschendam-Voorburgse deel van de waterberging) en
- twee toegangsmogelijkheden vanaf de Voorweg in Zoetermeer (een en ander in combinatie met recreatievoorzieningen in de lintbebouwing).

Met een dergelijke opzet wordt het parkeren in hoofdzaak geconcentreerd bij de belangrijkste entree naar het plangebied en de hier denkbare recreatieve voorzieningen. De overige parkeerdruk wordt evenwichtig gespreid opgevangen bij de secundaire toegangen tot het plangebied in het Wilsveen en aan de Voorweg (voor een meer gedetailleerde toelichting op de opvang van de parkeerdruk wordt hier kortheidshalve verwezen naar de parkeerbalans in bijlagen van dit bestemmingsplan).

5.6 Milieuaspecten

Milieuhinder door bedrijven

Ten aanzien van de milieutechnische aspecten kan worden geconcludeerd dat de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder geen ingrijpende veranderingen op milieuhygiënisch vlak met zich meebrengt. Het aantal milieuhinderlijke voorzieningen of bedrijven zal door de herinrichting niet toenemen maar eerder verminderen (i.v.m. met eventuele bedrijfsbeëindigingen of functiewijzigingen naar woondoeleinden of bedrijfsactiviteiten met een lagere milieu – hindercategorie).

Externe veiligheid

Van wezenlijk belang is evenwel de externe veiligheid in het plangebied, te weten de mate van veiligheid of risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Brzo vallen, LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Op grond van het Bevi zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor een aantal bedrijfscategorieën (LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. In het plangebied bevinden zich geen voorzieningen van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Aan de Voorweg in Zoetermeer bevindt zich echter wel een LPG-tankstation. Van dit LPG-tankstation is de gemiddelde jaaromzet niet in de milieuvergunning vastgelegd. Dit heeft als gevolg dat het risico van het tankstation niet kan worden vastgesteld. Verder is er aan de Leidschendamseweg (ongeveer ten hoogte van de rotonde) een ander LPG-tankstation gepland. Wanneer deze inrichting daadwerkelijk gerealiseerd wordt, is echter nog niet bekend.

Het bestaan of de realisatie van deze voorzieningen heeft voor de herinrichting geen belemmerende consequenties. De met de voorzieningen verbonden risico's zijn dermate laag dat in de directe omgeving daarvan geen andere bestemmingen of inrichtingsmaatregelen hoeven te worden gekozen dan oorspronkelijk al was voorzien.

Verder wordt erop gewezen dat alle rijkswegen en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De gemeente Zoetermeer heeft een dergelijke route gevaarlijke stoffen niet vastgesteld wat tot gevolg heeft dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in principe altijd via de snelste weg moet gebeuren. Gezien de ligging van het plangebied en de daarin gelegen wegen is het niet aannemelijk dat het transport van gevaarlijke stoffen grote veiligheidsrisico's, en daarmee ruimtelijke consequenties, met zich mee zal brengen.

Overige beperkingen




















Ten aanzien van het leidingenstelsel in het plangebied kan worden geconstateerd dat van deze leidingen geen veiligheidsrisico uitgaat. De planvorming wordt hierdoor echter wel enigszins belemmerd. Met name de grote transportleidingen voor water, gas en rioolwater vragen om een inrichting die het functioneren en de veiligheid van de bewuste leidingen kan garanderen. De ruimtelijke inrichting van de Nieuwe Driemanspolder is derhalve op onderdelen afgestemd op de geografische spreiding van de leidingen en het waarborgen van een goede bereikbaarheid ervan.

Voor elk leidingentype geldt een separate beschermingszone waarbinnen in principe niet gebouwd mag worden en waar de belangen van de leidingenbeheerder prevaleren boven andersoortige belangen. Daarnaast is voor elke leiding en specifieke toetsingszone van toepassing. In deze zone mag de gebruikersintensiteit op basis van het beoogde grondgebruik niet hoger zijn dan volgens de beheersnormen of drempelwaarde die door de betreffende beheerder wordt gehanteerd. Omdat in het plangebied echter geen sprake zal zijn van nieuwbouw of hoge gebruikersintensiteiten in de betreffende zones, heeft deze regelgeving geen negatieve consequenties voor de inrichtingsprincipes en voorstellen zoals die tot op heden zijn ontwikkeld.

Met betrekking tot milieuhygiënische aspecten in het plangebied is tijdens de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan verschillende keren onderzoek verricht naar de randvoorwaarden die voor de toekomstige ontwikkeling van toepassing zijn. Specifieke onderzoeken hebben plaatsgevonden m.b.t. aspecten verkeersintensiteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Geen van de onderzoeken heeft aanleiding gegeven tot een fundamentele wijziging van de inrichtingsprincipes zoals die mede onder invloed van de MER - procedure en een aantal thema-avonden zijn ontwikkeld.



Fig. 6.1 Uittreksel plankaart

Bestemmingen	
	A Agrarisch
	A-PH Agrarisch-Paardenhouderij
	AW-L Agrarisch met Landschappelijke waarden
	AW-NL Agrarisch met Natuur- en Landschaps waarden
	B Bedrijf
	B-G Bedrijf-Gemaal
	BO Bos
	G Groen
	H Horeca
	M-B Maatschappelijk-Begraafplaats
	R-VR Recreatie-Verbljfsrecreatie
	V Verkeer
	WA Water
	W Wonen
	W-M Wonen-Molen
Dubbelbestemmingen	
Leiding	
	Gasleiding
	Waterleiding
Waterstaat	
	Waterberging
	Waterkering

6.1 Gekozen planvorm

Het bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder. Met de functiewijziging worden mogelijkheden gecreëerd voor ontwikkeling van natuur en recreatie voor het omliggende stedelijke gebied, waarmee ook de ecologische en recreatieve verbindingen met de omgeving worden verbeterd. Tevens wordt beoogd een bijdrage te leveren aan het realiseren van een duurzaam watersysteem door het creëren van mogelijkheden voor seizoens- en piekberging. Bij de functiewijziging wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met de functiewijziging wordt de kwaliteit van de Nieuwe Driemanspolder als buffer tussen de verstedelijking versterkt en blijvend gewaarborgd. Samengevat voorziet het bestemmingsplan voor de Nieuwe Driemanspolder in drie doelen:

- vergroting van ecologische (natuur) waarden en versterken van de ecologische (natuur)verbindingen;
- vergroting van recreatieve waarden en versterken van de recreatieve verbindingen;
- bijdrage aan realisatie van duurzame waterhuishouding, in de vorm van seizoens- en piekberging.

Het plan is ontwikkelingsgericht en verschaft daarmee het noodzakelijke juridisch instrumentarium om uitvoering mogelijk te maken (onteigeningstitel). De gewenste ontwikkelingen zijn vastgelegd op de plankaart in de vorm van bestemmingen of aanduidingen en in voorschriften in de vorm van bebouwingsvoorschriften en gebruiksbepalingen. Naast een programmafunctie vervult het bestemmingsplan ook een belangrijke beheersfunctie voor het gebied door in de eerste plaats als toetsingskader te fungeren voor bouwplannen (via de bouwvergunning) en in aangegeven gevallen voor andere werkzaamheden (via aanlegvergunningen). In de tweede plaats wordt de beheersfunctie ingevuld door bindende voorschriften voor het gebruik van gronden en opstallen.

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan geschiedt conform de gangbare bestemmingsplannormen (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008), Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)) en standaarden voor digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen (DURP). De plandocumenten omvatten de bindende planstukken, te weten de voorschriften en de plankaart, en de onderbouwende of toelichtende planstukken (de toelichting en andere onderzoeken). De voorschriften en de plankaart bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de hogere overheden enerzijds (zie hoofdstuk 3) en van het beoogde ruimtelijke toekomstperspectief anderzijds (zie hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de plankaart en voorschriften
- het besluit Hogere Grenswaarde conform de Wet geluidhinder en
- nadere onderzoeken t.b.v. specifieke beleidsaspecten op het vlak van groen, water, verkeer, milieu, bodem en archeologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid

6.2 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de dubbelbestemmingen en algemene regels. Zodoende hebben zij een zekere betekenis voor de handhaving van de voorschriften en de hierin bepaalde eisen ten behoeve van bijvoorbeeld de landschappelijke karakteristiek, monumentale of cultuurhistorische waarde etc.

6.3 Bestemmingsregels

“Agrarisch”

Deze bestemming omvat gronden die worden gebruikt voor de uitoefening van respectievelijk een agrarisch bedrijf, een bedrijf voor de teelt van bomen of een paardenhouderij. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven worden met name bepaald door het per bedrijf bepaalde bouwvlak en de bebouwingsregels en gebruiksbepalingen voor deze bestemming. Bij het bepalen van de bouwblokken is nadrukkelijk rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden en met eventueel aanwezige burgerwoningen in de nabijheid van de betreffende bedrijven alsmede de impact op het landschapsbeeld.

Voor deze gronden geldt, dat in het geval van specifieke waarden deze gehandhaafd resp. beschermd dienen te worden. Hierbij kan het gaan om cultuurhistorische waarden, monumentale waarden van een gebouw respectievelijk onderdelen van de bebouwing, de karakteristieke opzet van de bebouwingsstructuur, waardevolle erfbeplanting, gebiedstypische ontsluiting, de situering van bebouwing ten opzichte van haar omgeving, een kavelstructuur etc.

In het plangebied zijn in de oude lintbebouwing paardenhouderijen gelegen. Conform de systematiek SVBP 2008 zijn deze bedrijven voorzien van de bestemming “Agrarisch - Paardenhouderij”. Omdat deze functie past bij de wens tot versterking van het recreatieaanbod binnen het plangebied zijn deze bedrijven positief bestemd.

Voor alle bedrijven geldt, dat de toegestane bedrijfsbebouwing doorgaans één bedrijfswoning per bedrijf omvat en dat de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder voeder- en mestsilos geconcentreerd dienen te worden binnen hiervoor aangewezen bouwblokken. De onbebouwde terreinen mogen, mits van ondergeschikte betekenis, worden gebruikt voor extensieve recreatie en agrarische activiteiten in de hobbysfeer. Dit betekent dat vormen van dagrecreatie zijn toegestaan, en dat dieren anders dan vanuit bedrijfsmatig oogpunt kunnen worden gehouden.

Om de landschappelijke waarde van het gebied te beschermen is in de planstukken van dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de (agrarische) belangen die gediend zijn bij het uitvoeren van de activiteiten en de effecten daarvan op het landschap, de natuur of de water- en bodemhuishouding.

De beoogde transformatie van de Nieuwe Driemanspolder zal tot gevolg hebben dat het agrarisch gebied aan de landbouw wordt onttrokken. Bij de bedrijven die voor de agrarische bedrijfsvoering in belangrijke mate zijn aangewezen op de gronden in de Nieuwe Driemanspolder zal waarschijnlijk een functieverandering optreden. Ten einde op deze situatie te kunnen inspelen is een reeks van wijzigingsbevoegdheden opgenomen gericht op de toekenning van een nieuwe hoofdfunctie in het geval van de beëindiging van de oude bedrijfsactiviteiten. Tot de wijzigingsopties behoren de volgende functies of bestemmingen:

- wonen;
- dagrecreatieve bestemmingen
- verblijfsrecreatieve bestemmingen van in omvang extensieve aard en

Waar zich een dergelijke functieverandering voordoet, zal herbouw moeten worden gericht op:

- het hergebruik van cultuurhistorisch relevante gebouwen
- herbouw in gebiedstypische hoofdvormen en binnen een eerder aangewezen bouwvlak
- herbouw bij voorkeur op locaties waar eerder (bedrijfs)gebouwen hebben gestaan
- herbouw gerelateerd aan kavelkenmerken (hoofdrichting van de kavel, mate van openheid en ligging t.o.v. de ontsluitingsweg) en
- handhaving van bestaande zichtlijnen en open ruimte in de huidige lintbebouwing.

Uitgangspunt voor een bedrijfsmatige functieverandering is, dat bedrijven toelaatbaar zijn die niet milieuhinderlijk zijn voor de nabij gelegen (woon)bestemmingen. In dit verband zijn uitsluitend bedrijven toelaatbaar die voorkomen in de categorieën 1 of 2 van de staat van inrichtingen. De staat van inrichtingen is afkomstig uit de brochure van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten "Bedrijven en Milieuzonering". Bij milieuzonering wordt er vanuit gegaan dat tussen een milieugevoelige bestemming (wonen) en een milieubelastende bestemming (bedrijf) op grond van de verste afstandafhankelijke milieubelasting een bepaalde ruimte moet worden aangehouden om een zo goed mogelijk klimaat voor beiden te scheppen.

Bij alle genoemde wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe functies geldt:

- de noodzaak tot functieverandering dient voort te vloeien uit de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder
- het gaat om functies die geen noemenswaardige milieuhinder veroorzaken en geen of weinig verkeer aantrekken
- gestreefd wordt naar sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van bestaande monumenten en karakteristieke gebouwen en
- de hergebruiksactiviteit dient landschappelijk te worden ingepast.

"Agrarisch met waarden"

Deze bestemmingen omvatten gronden die worden gebruikt voor de teelt of het voortbrengen van gewassen en de teelt of het houden van vee. Voor deze gronden geldt, dat in het geval van specifieke waarden deze gehandhaafd resp. beschermd dienen te worden. Hierbij kan het gaan om cultuurhistorische waarden, monumentale waarden van een gebouw respectievelijk onderdelen van de bebouwing, de karakteristieke opzet van de bebouwingsstructuur,

waardevolle erfbeplanting, gebiedstypische ontsluiting, de situering van bebouwing ten opzichte van haar omgeving, een kavelstructuur etc.

Ten aanzien van de bestemming “Agrarisch met waarden” wordt in de plandelen van de gemeente Leidschendam-Voorburg een onderscheid gemaakt tussen terreinen met “landschapswaarden” en terreinen met “natuur- en landschapswaarden”.

Bestemming / nadere aanduiding	Andere werken en werkzaamheden ¹									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Agrarisch	o	o	x	x	x	o	o	x	x	o
Agrarisch, paardenhouderij resp. bomenteelt	o	o	x	x	x	o	o	x	x	o
Agrarisch met waarden - Agr. functie m. landschapswaarden	x	x	x	x	x	o	o	x	x	o
Agrarisch met waarden - Agr. functie m. natuur- en landschapswaarden	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
Bos	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Bos, boomteelt	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
Groen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Leiding	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vrijwaringszone - Molenbiotoop	o	o	o	x	o	o	o	x	o	o
Waterstaat - Waterkering	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<p>x = aanlegvergunningplichtige activiteit o = niet-aanlegvergunningplichtige activiteit</p>										
<p>¹Andere werken en werkzaamheden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het aanleggen en verharderen van wegen en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen; 2. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden 3. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen 4. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; 5. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging tot gevolg hebben of kunnen hebben, met uitzondering van het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en het periodiek afzetten van hakhout; 6. diepploegen, d.w.z. het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd (0,4 meter of meer diep); 7. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren; 8. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder tevens begrepen het telen en kweken van bomen heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden); 9. het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering; 10. het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van de veedrenking. 										

Fig. 6.2: Overzicht aanlegvergunningstelsel

De belangrijkste reden hiervoor is het verschil in betekenis van de betreffende gebieden voor de weidevogelpopulatie in de rechtstreekse omgeving van de Nieuwe Driemanspolder.

Om de landschappelijke waarde van het gebied te beschermen is in de planstukken van dit bestemmingsplan ook voor deze bestemming een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de (agrarische) belangen die gediend zijn bij het uitvoeren van de activiteiten en de effecten daarvan op het landschap, de natuur of de water- en bodemhuishouding. Deze mogen niet onevenredig worden aangetast.

Een aanlegvergunning is echter niet nodig voor activiteiten, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer. Hieronder valt bijvoorbeeld het opschonen van waterlopen en waterpartijen. Verder is geen vergunning nodig voor activiteiten, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning. Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor activiteiten, die plaatsvinden binnen het bouwvlak of die nodig zijn voor de bescherming of instandhouding van de aangrenzende waterkering.

“Bedrijf”

Gronden binnen de plangrenzen waarop een bedrijf wordt uitgeoefend zijn in dit plan bestemd als “Bedrijf - B” met een nadere aanduiding voor de bijbehorende hoofdfunctie. Voor alle bedrijven geldt een vergelijkbare bebouwingsregeling als voor andere “bedrijfsmatige” bestemmingen (zoals paardenhouderijen en horeca). Ook hier worden de ontwikkelingskansen van de bedrijven bepaald door bebouwings- en gebruiksregels en het, bij elk bedrijf bepaalde bouwvlak. Deze bouwvlakken zijn bepaald aan de hand van de omvang en de situering van de bestaande bebouwing, gewenste zichtlijnen op of rond het erf en aan de hand van randvoorwaarden vanuit de rechtstreekse omgeving (zoals b.v. de situering van een nieuwe kade). In aanvulling hierop moet worden vermeld dat voor de bedrijven een individueel bepaalde hindercirkel van toepassing is.

“Bos”

De bestemming “Bos” is toegekend aan een historisch gegroeide houtopstand aan de Stompwijkseweg die in de loop der tijd een zekere soortenrijkdom heeft ontwikkeld. Op deze gronden mogen tevens –door middel van een daarop ook gelegde specifieke agrarische bestemming- boomteeltactiviteiten worden verricht. Deze zijn begrensd overeenkomstig de feitelijke situatie.



Bestemmingen	
 A	Agrarisch
 A-PH	Agrarisch-Paardenhouderij
 AW-L	Agrarisch met Landschappelijke waarden
 AW-NL	Agrarisch met Natuur- en Landschaps waarden
 B	Bedrijf
 B-G	Bedrijf-Gemaal
 BO	Bos
 G	Groen
 H	Horeca
 M-B	Maatschappelijk-Begraafplaats
 R-VR	Recreatie-Verblijfsrecreatie
 V	Verkeer
 WA	Water
 W	Wonen
 W-M	Wonen-Molen
Dubbelbestemmingen	
Leiding	
	Gasleiding
	Waterleiding
Waterstaat	
	Waterberging
	Waterkering

Fig. 6.3: Uittreksel plankaart

“Groen”

Deze bestemming omvat gronden voor de natuur- en landschapsontwikkeling en het behoud en herstel van natuurwaarden van een bovengemeentelijk belang. De betreffende gronden maken voor een flink deel onderdeel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en hebben derhalve een grote (potentiële) ecologische waarde. Binnen deze bestemming is extensieve recreatie toegestaan in de vorm van routegebonden recreatie zoals wandelen, fietsen, kanoën etc. en extensieve dagrecreatie gekoppeld aan specifieke voorzieningen van een bescheiden omvang. De gronden langs de Landscheiding hebben qua ligging, maat en beheersvoorwaarden naar verwachting de grootste potentie om als ecologische verbinding te gaan fungeren tussen respectievelijk:

- het Land van Wijk en Wouden (onderdeel van het Nationaal Landschap het Groene Hart)
- de Duivenvoordecorridor, de Vlietzone en het Leidschendammerhout
- de stadsparken van Zoetermeer en
- de Groenzone Berkel - Pijnacker (en in het verlengde hiervan het Midden Delfland).

Met het oog op het vorenstaande zijn de betreffende watergangen en eilanden langs de Landscheiding van een aanduiding / bestemming voorzien die hun ecologische betekenis onderstreept. De betreffende plandelen kunnen worden voorgedragen voor een herbegrenzing van het natuurgebiedsbeleidsplan, dat voor gronden elders langs de Landscheiding reeds in zoekgebieden voor nieuwe natuur voorzagt. Deze gronden bleken bij nader inzien minder geschikt dan op basis van kaartanalyse was verondersteld, hetgeen een herbegrenzing in aangrenzende, beter geschikte milieus noodzakelijk maakt.

De gronden behorend tot de bestemming Groen zijn voor het overige van bepalingen voorzien, waarbinnen ook gebouwde voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals een informatiepunt, informatieborden, picknicktafels, ruif etc. Verder zijn op de plankaart contouren opgenomen waarbinnen parkeerplaatsen mogen worden aangelegd t.b.v. de opvang van de parkeerdruk. Om de natuur-, ecologische - en landschapswaarden van het gebied te beschermen is voorts ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de belangen die gediend zijn bij het uitvoeren van de activiteiten en de effecten daarvan op het landschap en de natuur. De natuur-, ecologische - en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Als door het stellen van voorwaarden aan de vergunning de onevenredige aantasting van deze waarden kan worden voorkomen, kan de vergunning toch worden verleend. Van belang is dat geen aanlegvergunning nodig is voor activiteiten, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer. Hieronder valt bijvoorbeeld het opschonen van waterlopen en waterpartijen.

Verder is geen vergunning nodig voor activiteiten, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning. Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor werkzaamheden, die nodig zijn voor het beheer van de waterkering.

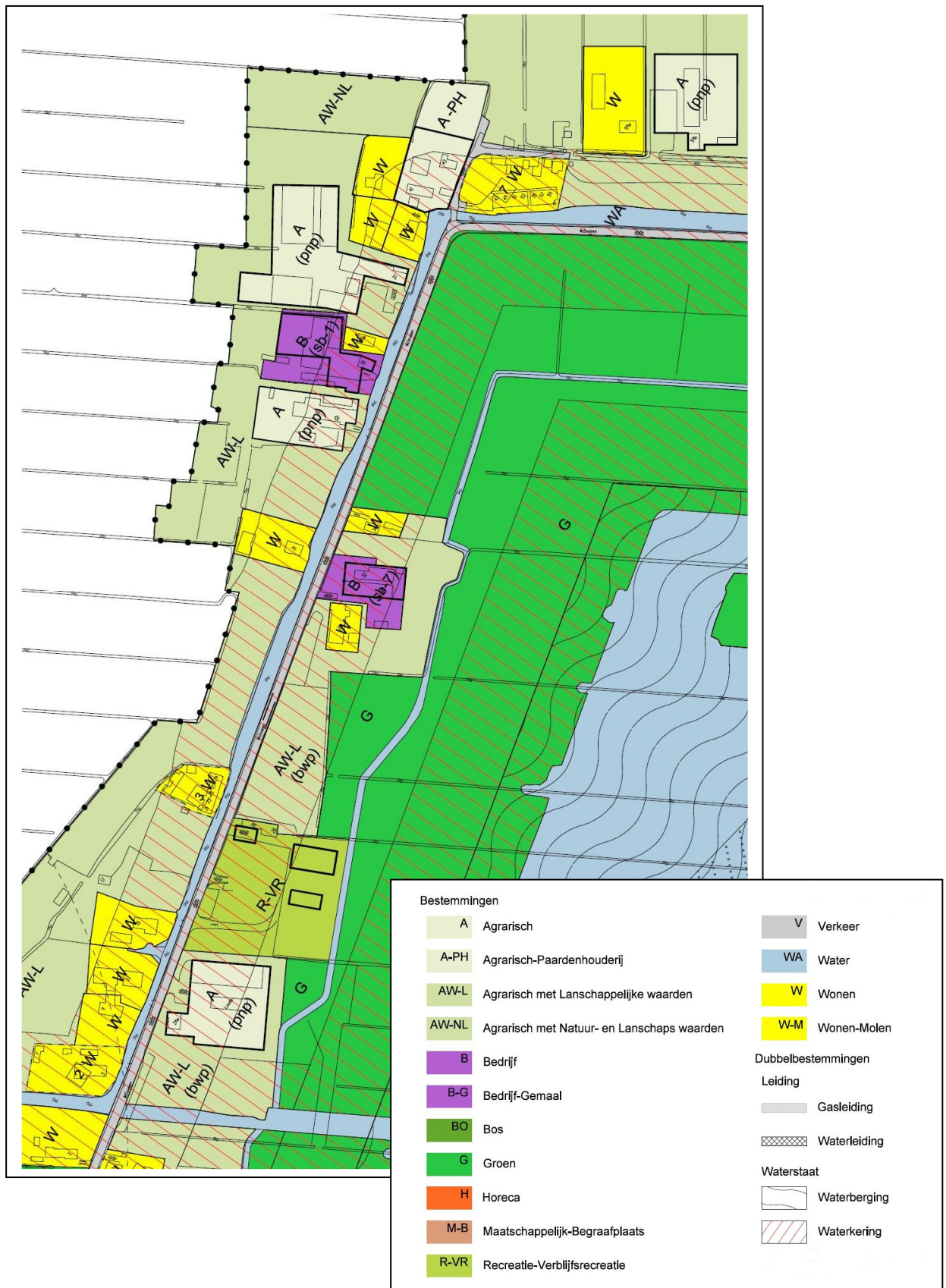


Fig. 6.4: Uittreksel plankaart

“Horeca”

Bedrijven met een horecafunctie zijn alleen toegestaan binnen de bestemming “Horeca”; een en ander met in achtname van onder meer het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), bijzondere wetten, e.d. . Ook hier geldt dat bebouwing alleen is toegestaan binnen een op de plankaart opgenomen bouwvlak. Gronden met deze bestemming die buiten het bouwvlak zijn gelegen, kunnen worden aangewend voor een terras ten behoeve van het in het bouwvlak gevestigde horecabedrijf.

“Leiding”

In het plangebied zijn verschillende leidingen gelegen met een belangrijke (boven)regionale functie op het vlak van de energie-, water- en rioolwatervoorziening. De betreffende leidingen zijn voorzien van de bestemming “Leiding” met een nadere indicatie van de hoofdfunctie van de leiding, te weten L-G en L-W. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemming(en). Binnen deze bestemmingen kunnen bouwwerken worden gebouwd, die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Voor elke leiding is een zogenaamde veiligheidszone van toepassing, waarbinnen in principe niet gebouwd mag worden. De breedte van deze zone is afhankelijk van de functie van de leiding en het hieraan gekoppelde veiligheidsregime. Ter bescherming van de leidingen is tevens een aanlegvergunningstelsel van toepassing.

“Maatschappelijk - Begraafplaats”

De binnen de plangrenzen in Leidschendam-Voorburg gelegen begraafplaats is conform de SVBP 2008 voorzien van de bestemming “Maatschappelijk - Begraafplaats”. Het betreft hier een zeer oude begraafplaats met monumentale waarden. Voor deze voorziening wordt een mogelijkheid tot uitbreiding opgenomen, waardoor de monumentale waarden zelf niet worden aangetast. Het betreft een uitbreiding aan de zuidzijde op beperkte schaal tot aan de kade van de toekomstige waterberging.

“Recreatie - Verblijfsrecreatie”

De als zodanig bestemde gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van een logiebedrijf in de lintbebouwing van Wilsveen. Het betreft een voormalig volwaardig agrarisch bedrijf, dat door de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder gedwongen is, zijn huidige bedrijfsactiviteiten op te geven. Het betreft het bieden van logies in maximaal 7 recreatieonderkomens conform de aanpak van “Groene Hart logies - bedrijven” binnen de bestaande bebouwing resp. in vervangende bebouwing. De omvang van de huidige bebouwing zal hierdoor gaan verminderen.

“Verkeer”

De bestemming “Verkeer” wordt toegekend aan alle openbare, verharde wegen en spoorwegen in het plangebied (in veel gevallen inclusief de bijbehorende bermen). Gronden met de

bestemming “Verkeer” mogen worden gebruikt voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.

“Water”

Met de bestemming “Water” worden alle binnen de plangrenzen voorkomende watergangen en waterelementen geregeld, die voor een stabiele waterhuishouding van het plangebied een centrale afwaterings- of bergingsfunctie vervullen. Voor deze gronden is eveneens een aanlegvergunningstelsel van toepassing maar gelden daarnaast nog:

- beschermingszones langs boezemwater
- bepalingen t.b.v. waterkeringen en
- bepalingen van de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland.

“Wonen” en “Wonen - Molen”

Ten behoeve van de woonfunctie zijn in onderhavig bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen” en “Wonen - Molen” opgenomen. Het betreft hierbij grotendeels individuele vrijstaande woningen, “twee onder één kap-woningen” of clusterbebouwing. Ter bescherming van de karakteristiek van bestaande en toekomstige bebouwingspatronen dient hier op de eerste plaats aandacht te worden besteed aan gebiedstypische bouwvormen en het doorgaans toegepaste bouwprincipe van 1 bouwlaag met een kapverdieping. De woonfunctie zal daarnaast worden geregeld door aanduidingen op de plankaart en bebouwingsregels die de maat van de maximaal toelaatbare bebouwing bepalen. Ten aanzien van bijgebouwen voorziet onderhavig plan in bijgebouwen met een maximale oppervlak van 50 m² en een maximale goot- resp. bouwhoogte van 3,00 m resp. 4,50 m.

De bestemming “Wonen” voorziet behalve in wonen ook in meer algemene zin in de aanwezigheid van praktijkruimten aan huis en andere ondergeschikte beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Dergelijke praktijkruimten zijn, in de lijn van de jurisprudentie, toegestaan, zolang de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

Met betrekking tot de bestemming “Wonen - Molen” moet erop worden gewezen, dat voor de handhaving van de windvang van deze molens tevens een zogenaamde molenbiotoop-regeling van toepassing is. Met deze regelingen worden nadere voorwaarden gesteld aan voorstellen tot herinrichting binnen de contouren van het “molenbiotoop”.

Voor deze bestemming is tot slot ook relevant dat sommige andere bestemmingen een bevoegdheid bevatten voor de wijziging van een bedrijfsmatige bestemming in de bestemming “Wonen”. Waar zich een dergelijke functiewijziging voordoet, zal herbouw moeten worden gericht op:

- het hergebruik van cultuurhistorisch relevante gebouwen
- herbouw in gebiedstypisch hoofdvormen en binnen een eerder aangewezen bouwvlak
- herbouw bij voorkeur op locaties waar eerder (bedrijfs)gebouwen hebben gestaan
- herbouw gerelateerd aan kavelkenmerken (hoofdrichting van de kavel, mate van openheid en ligging t.o.v. de ontsluitingsweg)

- handhaving van bestaande zichtlijnen en open ruimte in de huidige lintbebouwing.

Verder voorzien de bestemmingen in een nadere eisen - regeling met betrekking tot de ontsluiting van de woonerven, bruggen, erfbeplanting en de verschijningsvorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals een stolp, hekwerken etc.). Ook hieromtrent bestaat behoefte aan een gebiedstypische vormgeving die de karakteristiek van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing kan versterken en die recht doet aan de Belvédère-status van het plangebied.

“Waterstaat - Waterberging”

De gronden waaraan de bestemmingen “Water” en “Groen” zijn toegekend, zijn gedeeltelijk ook voorzien van de bestemming “Waterstaat - Waterberging”. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde bestemming(en) met uitzondering van de bestemming “Leiding”. In het kader van seizoens- en piekberging kan het waterpeil in het betreffende gedeelte van de bestemming “Water” tijdelijk worden verhoogd en kunnen de betreffende gronden met de bestemming “Groen” tijdelijk onderlopen.

“Waterstaat - Waterkering”

De in het gebied gelegen waterkeringen zijn gelegen in de bestemming “Waterstaat - Waterkering”. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde bestemming(en) met uitzondering van de bestemming “Leiding”. Op de gronden met deze bestemming mag slechts worden gebouwd voor zover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hierover advies is gevraagd bij de beheerder van de waterkering.

6.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk bevat een aantal aanvullende bepalingen van algemene aard. Meer concreet zijn dit:

- een “bestaande maten - regeling”
- de zogenaamde anti - dubbeltelbepaling
- algemene ontheffingsregels
- algemene wijzigingsregels
- procedure- en overgangsbepalingen en
- de slotbepaling.

KOSTENRAMING HERINRICHTING NIEUWE DRIEMANSPOLDER

KOSTENPOST	excl. BTW	incl. BTW
Opruimwerkzaamheden	830.000	990.000
Grondverzet	10.340.000	12.300.000
Aanleg beplanting / algemene inrichting	1.000.000	1.200.000
Aanleg waterbeheersingswerken algemeen	730.000	860.000
Aanleg recreatieve voorzieningen	5.740.000	6.830.000
Nutsvoorzieningen	580.000	700.000
SUBTOTAAL	19.220.000	22.870.000
Aanleg aanvoerroute Ringvaart - Limietsloot	20.250.000	25.000.000
Aanleg aanvoerroute via Molenvaart	1.780.000	2.200.000
SUBTOTAAL	22.030.000	27.200.000
TOTAAL VAN DE WERKZAAMHEDEN	41.250.000	50.070.000

Fig. 7.1: Uittreksel VO Nieuwe Driemanspolder, DLG 2008

HOOFDSTUK 7: ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

In het voorjaar van 2008 heeft de stuurgroep Nieuwe Driemanspolder (NDMP) ingestemd met het voorlopig ontwerp (VO) voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder en zijn rechtstreekse omgeving als robuust water-, groen- en recreatiegebied. Het VO bouwt voort op het conceptinrichtingsplan en de resultaten uit de MER-procedure van 2005, waarbij voor verschillende onderdelen van de inrichting een nadere detaillering of wijziging heeft plaatsgevonden. De belangrijkste kostenposten zijn:

- de realisatie van 325 ha aan (natte) natuur, robuust groen en recreatie
- het recreatieve netwerk bestaande uit 11,5 km aan fietsverbindingen, 17 km aan wandelpaden en 12 km aan ruiterspaden
- de herinrichting van Pottaveen t.b.v. de afwatering en recreatief medegebruik
- de (seizoens)waterberging in een omvang van ca. 145 ha open water en
- de voorzieningen voor piekwater uit de beheergebieden van de Hoogheemraadschappen Rijnland en Delfland in een omvang van 2,0 mln. m³.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan hebben zich bij de uitwerking van het VO de volgende ingrijpende wijzigingen voorgedaan:

- het waterbergende vermogen van de seizoensberging is met 20 ha toegenomen
- het hiermee gepaard gaande grondverzet is eveneens toegenomen maar kan volgens thans beschikbare gegevens binnen de kaders van een neutrale grondbalans worden opgevangen
- de voorzieningen voor de landschapsbeleving zijn aanzienlijk uitgebreid m.n. voor wandelaars (5 km meer dan in het voorontwerpbestemmingsplan) en paardensportliefhebbers (12 km nieuw padenstelsel) en
- de omvang aan specifieke voorzieningen zoals bruggen en duikers is door de verruiming van het padenstelsel en de verdere detaillering van de inrichting eveneens toegenomen.

7.2 De nieuwe kostenraming

De nieuwe kostenraming is opgesteld aan de hand van het voorlopige ontwerp voor de herinrichting van maart 2008 en houdt rekening met de resultaten uit de milieueffectrapportage voor de beoogde herinrichting. De totale kosten voor de herinrichting worden thans geraamd op ca. € 50,1 mln. Deze vallen uiteen in een bedrag van circa € 18,7 mln. voor de seizoensberging en een bedrag van ca. € 31,4 mln. voor de piekberging. Hierin meegenomen zijn tevens:

- de kosten voor voorbereiding, aanbesteding en toezicht (VAT-kosten)
- reserveringen t.b.v. onvoorziene kostenposten en
- een BTW-percentage van 19%.

Vergeleken met de kostenraming ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan zijn de kosten voor de aanleg van een robuust groengebied met seizoensberging toegenomen van € 16,5 mln. in 2005 naar € 18,7 mln. in 2008. Redenen hiervoor zijn de genoemde uitbreiding van het padenstelsel, het grotere oppervlak aan open water en het hiermee gemoeide grondverzet.

Voor de dekking van de kosten van de seizoensberging zijn in het kader van de planvorming al op een eerder moment afspraken gemaakt voor een bedrag van in totaal € 16,5 mln. De betrokken partijen hebben in het kader van bestuurlijk overleg in 2008 aangegeven dat zij de destijds toegezegde bijdragen zullen gaan handhaven, her en der gekoppeld aan de voorwaarde van definitief goedgekeurde bestemmingsplannen. De kostenstijging t.o.v. de kostenraming uit 2005 kan volledig worden gedekt uit een hogere Rijksbijdrage aan de herinrichting.

De kostenstijging voor de piekwateropvang is te verklaren met extra investeringen die tijdens de planvorming noodzakelijk bleken, om een veilige aanvoer en berging van het piekwater te kunnen faciliteren. Reeds in het voorontwerpbestemmingsplan was aangegeven, dat omtrent de piekwaterberging nog verschillende kostenposten zouden kunnen wijzigen, omdat de feitelijke kosten destijds nog onbekend waren of omdat civieltechnische redenen hiertoe aanleiding zouden kunnen geven. Tijdens de verdere planvorming is vervolgens gebleken dat de volgende maatregelen een hogere investeringen vergen:

- de stabiliteit van kades in de aanvoerroute voor piekwater langs de Zoetermeerse Ringvaart
- civieltechnische voorzieningen langs respectievelijk in deze route en
- civieltechnische voorzieningen in de aanvoerroute voor piekwater vanuit de Molenvaart.

De waterbeheerders hebben hieromtrent te kennen gegeven, dat zij de meerkosten voor deze voorzieningen voor hun rekening zullen gaan nemen.

7.3 Conclusies

De kostenraming voor het VO laat zien dat de investeringen voor de herinrichting flink hoger uitvallen dan ten tijden van het voorontwerpbestemmingsplan was geraamd. Hoofdrede hiervoor is dat sprake is van meerkosten voor de aanleg van de piekwaterberging.

Gezien het feit dat alle betrokken partijen echter hebben aangegeven dat zij de oorspronkelijk toegezegde bijdrage aan de dekking zullen handhaven en gezien het feit dat zowel de Rijksbijdrage als de investeringen van de waterbeheerders in de piekberging hoger zullen uitvallen, is ook in deze fase van de planvorming sprake van voldoende financiële dekking en blijkt de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder dus economisch haalbaar. Dientengevolge werken de betrokken partijen thans ook aan een formeel document, waarmee de uitvoeringsfase wordt voorbereid en de wederzijdse formele uitvoeringsafspraken worden vastgelegd.

HOOFDSTUK 8: HANDHAVING

8.1 Algemeen

De concretisering van ruimtelijk beleid eindigt niet op het moment van verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan. Integendeel, de uitvoering van het plan is evenzeer integraal onderdeel van het beleids- en planproces en maakt derhalve deel uit van de planhorizon. Eén van de belangrijkste elementen van de uitvoeringsfase is de handhaving van de in het plan opgenomen regels door de verantwoordelijke overheid en de naleving daarvan door de betrokken burgers, bedrijven, etc.

Handhaving van regels - ook en niet in de laatste plaats regels uit het bestemmingsplan - is door een aantal ingrijpende gebeurtenissen (de cafébrand in Volendam, de vuurwerkramp in Enschede, het ingestorte parkeerdek in Tiel en de Schipholbrand) weer volop in de aandacht komen te staan. Voor een goed handhaafbaar bestemmingsplan moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan:

- heldere en overzichtelijke regels
- bekendheid van de gebruikers met de regels
- toezicht op de naleving van de regels door de overheid en
- een effectieve en gecoördineerde inzet van handhavingsinstrumenten.

8.2 Heldere en overzichtelijke regels

Zowel voor de verantwoordelijke overheid als voor de partijen in het plangebied is van belang dat het plan zo helder mogelijk is in zijn bedoelingen en de manier waarop daaraan door middel van voorschriften en het toekennen van bestemmingen uitvoering wordt gegeven. Hoe genuanceerder het beleid is dat beoogd wordt in het plangebied, des te ingewikkelder dreigen de regels al snel te worden. De mate van handhaafbaarheid wordt daarmee onvermijdelijk complexer.

Hoewel in het bestemmingsplan is gestreefd naar een zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid, is de karakteristiek van het plangebied en de daarin voorziene ontwikkelingen complex. Daaruit volgt de noodzaak om voor onderdelen van het plangebied vrij globale regelingen op te nemen (zie de bestemming "Groen"). Desondanks is zowel voor de toezichthouders als voor de gebruiker vrij snel en eenvoudig inzicht te krijgen in wat al dan niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan, zowel waar het gaat om bebouwing als om gebruik van gronden en bouwwerken.

Een vereenvoudiging van de thans voorliggende regels zou slechts mogelijk zijn geweest indien de randvoorwaarden voor de ruimtelijke opgave in het plangebied minder complex zouden zijn geweest. Dit geldt zowel voor aspecten als eigendomsverhoudingen en schadeloosstellingen in geval van bedrijfssaneringen, als voor de mate waarin de verschillende bestuurslagen kunnen en willen bijdragen aan een duurzame en groene herinrichting van het plangebied.

8.3 Bekendheid van de gebruiker met de regels

Ook al streeft de gemeente naar een duidelijk plan met heldere en overzichtelijke regels, dan nog blijft nadrukkelijk de noodzaak bestaan om alle betrokkenen vertrouwd te maken met de regels en hun toepassing. Daarvoor is gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied noodzakelijk, zowel tijdens het proces van totstandkoming van het plan als in de uitvoeringsfase daarna. In elk geval is van belang dat door middel van gerichte voorlichting voor de gebruikers duidelijk wordt voor welke activiteit (zowel gebruik als bouwen) welke vergunning vereist is en welke activiteiten per definitie verboden zijn. Tijdige en gerichte voorlichting zorgt er - en dat is met name in het kader van handhaving belangrijk - ook voor dat gebruikers zich voor het rechtvaardigen van overtredingen niet kunnen verschuilen achter het excuus van onbekendheid en onwetendheid. Het gehele informele zowel als formele bestemmingsplantraject is omkleed met voldoende momenten voor gerichte (zowel algemene als voor specifieke doelgroepen bedoelde) voorlichting. Daarbij is gebruik gemaakt van publicaties, informatiebulletins, voorlichtingsavonden, de gemeentelijke website, e.d.

8.4 Toezicht op de naleving van de regels

Voor de geloofwaardigheid van de regels is het van belang dat er voldoende zekerheid bestaat over (effectieve) controle op de naleving daarvan. Wanneer het gaat om bouwen informeren gebruikers zich meestal zorgvuldig over de desbetreffende regels. Dat heeft alles te maken met de relatieve onuitwisbaarheid van bouwen en de hoge kosten wanneer bij het overtreden van de regels de oude situatie moet worden hersteld. Er bestaat op dit vlak een vrij breed gedragen normbesef. Uiteraard staat of valt ook hier de geloofwaardigheid van de regels met controle, gevolgd door de inzet van handhavingsinstrumenten wanneer sprake is van afwijkingen of overtredingen. Het bestemmingsplan, aangevuld met de reguliere bouw- en milieuwetgeving, biedt hier een stevig toetsings- en handhavingskader. Gelet op het belang en de kwetsbaarheid van het plangebied zal hiervan in de uitvoeringsfase gecoördineerd gebruik van worden gemaakt.

Op het vlak van de gebruiksbepalingen ligt e.e.a. aanzienlijk gecompliceerder. Gebruik in strijd met het plan is vaak niet direct zichtbaar en zelfs na enige tijd nog uitwisbaar. Gebruik van bijvoorbeeld (voormalige) bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming voor andere dan agrarische doeleinden vindt veelal plaats achter gesloten deuren en begint kleinschalig, maar breidt zich meestal langzaam maar zeker uit. Voordat een dergelijke ontwikkeling door de verantwoordelijke overheid wordt geconstateerd zijn soms jaren verstreken. Hierdoor kan sprake zijn van het ontstaan van een al dan niet bewust gedoogde situatie die uiteindelijk de vraag opwerpt of het betreffende gebruik al dan niet positief bestemd moet worden.

Ook al wordt strijdig gebruik pas na verloop van tijd geconstateerd, dan dient toch in beginsel direct handhavend te worden opgetreden om rechtsverwerking te voorkomen. Van geval tot geval moet worden beoordeeld of en in hoeverre afwijkend gebruik van gronden en bouwwerken past binnen de filosofie en doelstellingen van het plan, en of medewerking kan worden verleend aan het zoeken naar een oplossing die ook voor de gebruiker acceptabel is. Gelet op de primaire groen- resp. natuurontwikkelingsdoelstelling én de kwetsbaarheid van het

plangebied, en ook de aanwijzing van grote delen daarvan als beschermd gezicht zal de (beleids)ruimte daartoe hier overigens zéér beperkt zijn.

Evenals afwijkend gebruik van opstallen is afwijkend gebruik van gronden in het veld vaak niet eenvoudig te constateren resp. tijdig te beoordelen. Meestal gaat het om vormen van grondgebruik die strijdig zijn met de in het plan gegeven bestemmingen en waarderingen. Bekende voorbeelden zijn het verwijderen van houtopstanden langs agrarische gronden of het tijdelijk gebruik voor recreatieve doeleinden in de vorm van kampeerplaats of opslag-/stallingsplaats voor caravans en andere goederen. Het diepploegen of dieper ontwateren in ecologisch waardevolle (agrarische) gebieden is ook zo'n voorbeeld.

Voor de gebruikers van de gronden is van belang dat zij (kunnen) weten welke activiteiten wel en niet toelaatbaar zijn of waarvoor een aanlegvergunning vereist is. Dit plan kent een uitgebreid stelsel van aanlegvergunningen, nodig om de hoge ecologische - en cultuurhistorische waarde van het plangebied te beschermen. Het aanlegvergunningstelsel kent een strikt toetsingskader waarvan advisering door betrokken deskundigen - zoals waterbeheerders, archeologen e.d.- verplicht onderdeel uitmaakt. Soms kan door aanpassing van beoogde werken/activiteiten in goed overleg een praktische oplossing worden gevonden. De handhaving van de regels op dit vlak ligt echter altijd moeilijker omdat gebruikers vaak het idee hebben dat zij op hun eigen gronden zelf wel mogen uitmaken wat wel en niet kan. Deze gedachte staat in de praktijk vaak op gespannen voet met het belang van de bescherming van ecologische -, landschappelijke - en cultuurhistorische waarden.

Met name de regels voor het gebruik van gronden vallen eigenlijk buiten het bereik van het reguliere bouw- en woningtoezicht, en liggen eerder op het gebied van het milieutoezicht. Om ook hier bij de effectieve inzet van handhavingsinstrumenten meer winst te behalen zal aandacht worden besteed aan de coördinatie van een goed samenspel tussen de verschillende toezichthouders en handhavers, maar zal ook worden ingezet op een goed samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers.

8.5 Conclusies

De conclusie is gerechtvaardigd dat met de vaststelling van het bestemmingsplan het planproces nog niet is afgerond. De instandhouding en verdere ontwikkeling van een robuust regionaal groengebied vereist dat er met name ook in de uitvoeringsfase op het gebied van communicatie, toezicht en handhaving blijvende inspanningen worden verricht. Uiteraard is het van belang dat reeds bij het opstellen van ruimtelijke plannen (en overige regelgeving) terdege rekening wordt gehouden met de uiteindelijke handhavingfase. Dat is bij het opstellen van dit bestemmingsplan ook gebeurd: zie bijvoorbeeld het daarin opgenomen aanlegvergunningstelsel met een grote reikwijdte dat niet alleen voorziet in een beschermend regime maar ook een duidelijke basis biedt voor de inzet van handhavingsinstrumenten.

Handhaving staat de laatste jaren zowel nationaal als regionaal gezien hoog op de politieke agenda. De handhaving van wetten en regels verdient nadrukkelijk aandacht, ook waar het de handhaving van het bestemmingsplan betreft en zeker ten aanzien van groengebieden met

lintbebouwing met her en der belangrijke cultuurhistorische waarden. De gemeentelijke organisatie zal daartoe moeten voorzien in voldoende handhavingscapaciteit, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Onder meer in de jaarlijks door de gemeente (verplicht) vast te stellen handhavingsprogramma's op het gebied van o.a. bouwen, ruimtelijke ordening en milieu zal één en ander gepreciseerd en geconcretiseerd moeten worden

Tenslotte: een consequentie van de in dit plan gemaakte ruimtelijke (beleids)keuzes is dat zich situaties kunnen voordoen die afwijken van zowel dit plan als van de eerder vigerende bestemmingsplannen die door dit nieuwe plan worden vervangen. Voor zover deze zonder bezwaar onder het overgangsrecht kunnen worden gebracht is er geen directe aanleiding tot handhaving. Waar wel sprake is van situaties die op gespannen voet staan met de uitgangspunten en doelstellingen van het plan zal waar noodzakelijk en mogelijk de eventuele werking van het overgangsrecht worden gestuit gedurende het vaststellingstraject van het plan. Daarmee wordt de weg vrij gehouden voor de inzet van op dit nieuwe plan steunende handhavingsinstrumenten om dergelijke afwijkingen te kunnen beëindigen.

HOOFDSTUK 9: OVERLEG/INSPRAAK/ZIENSWIJZEN

9.1 Algemeen

Voor elk bestemmingsplan diende conform de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een procedure gevoerd te worden conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro). Onderdeel van de procedure was de consultatie van belanghebbende instanties. Voor onderhavig bestemmingsplan heeft deze min of meer parallel plaatsgevonden aan de inspraakperiode voor het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties en de reacties in het kader van de procedure ex artikel 10 Bro zijn parallel aan de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan behandeld en beoordeeld. Voor zo ver noodzakelijk en relevant hebben zij ook bijgedragen aan een aanpassing van de planstukken. De binnengekomen reacties zijn samengevat in een aparte bijlage behorende bij dit bestemmingsplan. Deze bijlage bevat een samenvatting van de individuele reacties en de gemeentelijke reacties hierop. Voor de details van de gemeentelijke beoordeling en afweging wordt hier korthedshalve volstaan met een verwijzing naar de betreffende bijlage.

9.2 Het toetsingsadvies van de MER-commissie

De toekomstige ontwikkeling is daarnaast tevens getoetst aan de resultaten van de MER en in het bijzonder aan het toetsingsadvies dat door de landelijke Commissie voor de milieueffectrapportage hieromtrent is uitgebracht. De commissie concludeert in haar rapport dat de MER - rapportage alle essentiële informatie bevat die voor een gedegen belangenafweging noodzakelijk is. Tegelijkertijd doet zij echter ook enkele aanbevelingen voor de planvorming die als volgt kunnen worden samengevat:

1. overweeg een verruiming van het bergingsgebied tussen het Wilsveen en de Limietsloot door verlegging van de nieuwe kade tot aan de huidige oude veenkade
2. overweeg het gebruik van de seizoensberging ook voor gebieden buiten het plangebied
3. overweeg een andere aanleg van inlaatpunten ten gunste van een hoger bergingsvolume en de hiermee gepaard gaande effecten op de waterkwaliteit
4. stem het toekomstige inrichtingsperspectief af op het zomerpeil en niet alleen het winterpeil, dit i.v.m. de consequenties voor de natuurhuishouding
5. gebruik vrijkomende grond uit grondverzet zo veel mogelijk in het plangebied zelf
6. overweeg ook andere mogelijkheden voor het voorkomen van eutrofiëring dan het afgraven van de bouwvoor
7. onderzoek de mogelijkheden voor het behoud van het gebied voor weidevogels
8. verken mitigerende maatregelen ter voorkoming van muggen- en knuttenplagen
9. verken mogelijke neveneffecten van de realisatie voor reeds bestaande bebouwing
10. tref maatregelen voor een evaluatie van de beoogde herinrichting.

Verruiming berging

De mogelijkheden tot verruiming van de berging zijn onderwerp van verkenningen geweest bij de herziening van de inrichtingsvisie voor de Nieuwe Driemanspolder. Tijdens de uitwerking van het voorlopige ontwerp voor de herinrichting, dat aan de thans voorliggende planstukken ten grondslag heeft gelegen is gebleken, dat een verruiming ruimtelijk best haalbaar zou kunnen zijn. De uitbreiding van het bergingsgebied stuit echter op de volgende cruciale bezwaren:

- de bestaande Veenkade tussen het Wilsveen en de Limietsloot is te zwak om zelf als waterkering voor een grote waterberging te kunnen fungeren
- een verbreding van deze veenkade zal de stabiliteit van de kade negatief beïnvloeden en dus ook het functioneren van de in het kadeprofiel gelegen hoofdwatergang
- een verbreding van de veenkade vergt dure stabiliserende maatregelen over een aanzienlijke lengte (naar verwachting damwandconstructies zowel aan de kant van de waterberging als aan de “buitenkant” van de Nieuwe Driemanspolder) en
- de aanwezigheid van kwelgevoelige locaties kan bijdragen aan opbarstende bodem aan de “buitenkant” van de Nieuwe Driemanspolder.

Gezien deze effecten van een eventuele verruiming van de berging is het oorspronkelijk gekozen inrichtingsconcept op dit punt gehandhaafd.

Inzet seizoensberging

De inzet van de seizoensberging voor andere gebieden dan het projectgebied zal nader onderzocht dienen te worden bij de uitwerking van een definitieve beheervisie voor het waterstelsel in en rond de Nieuwe Driemanspolder. De aangedragen suggestie is echter geen onderwerp van een planologische afweging in het kader van het bestemmingsplan. In zo verre is de suggestie van de commissie weliswaar van betekenis voor het realisatie- en beheerproces maar niet voor de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan.

Hogere aanleg inlaatpunten

In opdracht van de waterbeheerders zijn twee specifieke onderzoeken verricht naar de meest geschikte civieltechnische oplossing voor de aanvoer van piekwater naar de Nieuwe Driemanspolder. Gebleken is dat noch de aanvoer van piekwater via de Molenvaart noch via de Ringvaart mogelijkheden biedt voor een hogere aanleg van de inlaatpunten. Het principe van een wateraanvoer in vrij verval zal derhalve worden gehandhaafd. Tijdens de uitwerking van de het voorlopige ontwerp voor de herinrichting is wel gebleken dat het gewenste bergingsvolume voor de piekberging een ander zomerpeil noodzakelijk maakt dan oorspronkelijk was voorzien. De planvorming gaat nu uit van een zomerpeil van - 4,35 NAP in plaats van - 4,25 NAP.

Afstemming van de inrichting op het zomerpeil

Zoals uit het vorenstaande blijkt is de inrichtingsvisie afgestemd op het zomerpeil, hetgeen naar verwachting bij zal dragen aan een betere kwaliteit van de natuurhuishouding

Hergebruik vrijkomende grond in het plangebied

Het hergebruik van vrijkomende gronden is reeds vanaf het begin een randvoorwaarde geweest uit het Programma van Eisen voor de herinrichting. De verwachting bestaat dat de herinrichting - afgezien van de aanvoer van extra bodemspecie voor veilige waterkeringen – met een zogenaamd “gesloten grondbalans” kan worden voltooid.

Alternatieve mogelijkheden voor het voorkomen van eutrofiëring

Ook voor deze aanbeveling geldt dat hier geen sprake is van een vraagstuk dat een nadere planologische afweging behoeft. De verkenning van alternatieve mogelijkheden voor het voorkomen van eutrofiëring zal onderdeel moeten zijn van het definitieve inrichtingsvoorstel voor de herinrichting en van de hierbij behorende beheervisie.

Met het thans gekozen inrichtingsvoorstel zijn waar mogelijk overigens reeds keuzes gemaakt waarmee de aanbeveling van de commissie wordt gevolgd (zie de mogelijkheden tot het handhaven van de (huidige) bouwvoor op locaties die in de toekomst zullen worden opgehoogd).

Mogelijkheden voor het behoud van het gebied voor weidevogels

Met het inrichtingsvoorstel zoals dit aan deze planstukken ten grondslag heeft gelegen is het mogelijk, relevante plandelen te handhaven die voor weidevogels van betekenis kunnen zijn. Dit geldt voor de weidegebieden in Potteveen en voor de weidegronden tussen Wilsveen, Limietsloot en de Zoetermeerse Ringvaart, die vroeger door de Ommedijsche wetering meer geïsoleerd hebben gelegen dan thans het geval is.

Mitigerende maatregelen ter voorkoming van muggen- en knuttenplagen

Ook voor deze aanbeveling geldt, dat hier geen sprake is van een vraagstuk dat een nadere planologische afweging behoeft. Hoe dan ook voorziet de inrichtingsvisie echter in een reeks maatregelen, waarmee getracht wordt de ontwikkeling van muggen- en knuttenplagen zo veel mogelijk te voorkomen. Meer concreet betreft het hier:

- het vermijden van plas-dras situaties in de nabijheid van grote woonwijken
- de stimulering van permanent watervoerende elementen in de nabijheid van de lintbebouwing
- het vermijden van nat bos en de stimulering van droge ruigte in de nabijheid van Wilsveen en Leidschenveen en
- de beperking van een potentieel habitat voor muggen en knutten tot een specifiek deel van het bergingsgebied.

Voorts geldt ook hier, dat de vermindering van eventuele plagen voor een flink deel zal worden beïnvloed door een doelgericht beheer.

Neveneffecten voor bestaande bebouwing

Met het inrichtingsvoorstel zoals dit aan deze planstukken ten grondslag heeft gelegen kan op twee punten na worden voorkomen dat reeds bestaande bebouwing door de herinrichting voorspelbare stabiliteitsproblemen zal gaan ondervinden. Alleen ter hoogte van locaties waar de toekomstige aanvoerroutes voor piekwater de lintbebouwing zullen gaan kruisen zal sprake zijn van enige hindersituaties. De hiermee gemoeide schade zal onderdeel uitmaken van procedures voor schadeloosstelling of planschade.

Maatregelen voor een evaluatie van de beoogde herinrichting.

Ook voor deze aanbeveling geldt, dat hier geen sprake is van een vraagstuk dat een nadere planologische afweging behoeft. Een concretisering van het evaluatiemaatregelen kan worden voorbereid zodra de bestemmingsplannen voor de herinrichting een definitieve status hebben verkregen. Pas dan is er sprake van enige rechtszekerheid t.a.v. de beoogde herinrichting en kunnen de hiervoor gewenste monitoringsmaatregelen worden opgezet. Daarbij kan worden gedacht aan flora- en faunastudies maar ook aan civieltechnische - of hydrologische onderzoeken bijvoorbeeld voor vraagstukken als:

- de veronderstelde afname van kwel in het waterbergingsgebied
- de analyse van kwelprocessen in de laag gelegen lintbebouwing van Wilsveen
- stoffenbalansen m.b.t. de kwaliteit van het oppervlaktewater en
- het ecologisch functioneren van de brede waterzoom langs de Landscheiding.

9.3 Vervolg van de planprocedure

Onder het regime van de (thans) oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), zoals dat goldt tot 1 juli 2008, zag de voorgeschreven bestuurlijke procedure met betrekking tot het tot stand brengen van een bestemmingsplan er globaal als volgt uit:

1. vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan door het gemeentebestuur;
2. overleg- en inspraakprocedure;
3. vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het gemeentebestuur;
4. zienswijzenprocedure;
5. vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad;
6. bedenkingenprocedure;
7. goedkeuring van het bestemmingsplan door gedeputeerde staten.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De invoering van de Wro heeft ingrijpende gevolgen gehad voor de bestuurlijke procedure ten aanzien van bestemmingsplannen. Thans is de voorgeschreven bestuurlijke procedure als volgt ingericht:

1. vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het gemeentebestuur;
2. zienswijzenprocedure;
3. vaststelling van het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Voor meer concrete details omtrent de wettelijk voorgeschreven procedure, in acht te nemen termijnen, etc. wordt hier kortheidshalve verwezen naar de tekst van de Wet ruimtelijke ordening zelf.

De zienswijzenprocedure naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geresulteerd in het indienen van 61 *ontvankelijke* zienswijzen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een aparte, van dit bestemmingsplan deel uitmakende, bijlage. Op onderdelen hebben deze zienswijzen geleid tot aanpassing van de planstukken. Daarnaast zijn -ondergeschikte- onderdelen van het bestemmingsplan na afronding van de ter inzagelegging nog ambtshalve aangepast en/of gecorrigeerd, waarmee het plan gereed is voor vaststelling door de gemeenteraad.

LIJST VAN RELEVANTE ONDERZOEKEN

1. Royal Haskoning, MER Herinrichting Nieuwe Driemanspolder - Achtergronddocument geohydrologisch onderzoek, Rotterdam november 2005
2. Royal Haskoning, MER Herinrichting Nieuwe Driemanspolder - Achtergronddocument geotechnisch onderzoek kaden, Rotterdam november 2005
3. Royal Haskoning, MER Herinrichting Nieuwe Driemanspolder, Rotterdam december 2005
4. Gemeente Leidschendam-Voorburg, Historisch Bodemonderzoek Nieuwe Driemanspolder, Leidschendam - Voorburg 2005
5. Saricon bv, Vooronderzoek Conventionele Explosieven Nieuwe Driemanspolder Leidschendam - Zoetermeer, Heerjansdam maart 2006
6. FUGRO Ingeniebureau B.V., Verhardingsadvies betreffende Nieuwe Driemanspolder, Leidschendam - Voorburg maart 2006
7. Oranjewoud, Bodemonderzoek Nieuwe Driemanspolder Zoetermeer / Leidschendam - Voorburg, Capelle aan de IJssel maart 2006
8. Oranjewoud, Nieuwe Driemanspolder Zoetermeer / Leidschendam - Voorburg - Geotechnische aspecten, Capelle aan de IJssel mei 2006
9. Oranjewoud, Archeologisch Rapport - Bureauonderzoek Nieuwe Driemanspolder tussen Zoetermeer en Leidschendam, Capelle aan de IJssel mei 2006
10. Commissie voor de milieueffectrapportage, Herinrichting Nieuwe Driemanspolder te Zuid-Holland - Toetsingsadvies over het milieueffectrapport, Utrecht november 2006
11. Grontmij, Aanvoertracé Nieuwe Driemanspolder - Voorlopig ontwerp, De Bilt juli 2007
12. Lievense - Triformis, Aanvoertracé Nieuwe Driemanspolder - Concept, Breda juni 2008
13. Goudappel Coffeng, Akoestisch onderzoek Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg, Deventer juli 2008
14. Goudappel Coffeng, Onderzoek luchtkwaliteit Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg, Deventer juli 2008

Bijlagen behorende bij de toelichting:

1. Parkeerbalans Nieuwe Driemanspolder
2. Lijst van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied Nieuwe Driemanspolder Leidschendam-Voorburg
3. Notitie m.b.t. tot de Procedure ex art 10 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan
4. Milieuonderzoeken
5. Bodemonderzoeken en hieraan gerelateerd onderzoek
6. Zienswijzennota m.b.t. de ter inzagelegging ex artikel 3.8 Wro van het ontwerpbestemmingsplan en daartegen ingediende zienswijzen

BIJLAGE 1

PARKEERBALANS NIEUWE DRIEMANSPOLDER

RECREATIEVE VOORZIENING	RECREATIEVE OPVANGCAPACITEIT (aantal recreanten per dag)										
	Agrarisch		Bos		Natuur		Stadsrand		Strand		totaal
	aantal	cap.	aantal	cap.	aantal	cap.	aantal	cap.	aantal	cap.	cap.
Wandelpaden	5,9 km	177	0	0	4,5 km	90	7,1 km	1.410	0	0	1.667
Fietspaden	1,4 km	14	0	0	0	0	8,8 km	880	0	0	894
Kanoen / roeien (waterloop)	3,2 km	32	0	0	0	0	5,8 km	290	0	0	322
Kanoen / roeien (waterberging)	0	0	0	0	0	0	10 km	500	0	0	500
Recreatief uitloopgebied	0	0	0	0	0	0	60 ha	1.500	0	0	1.500
Totaal											4.893

Het aantal algemene bezoekers zal worden afgeleid van de opnamecapaciteit van het gebied. Hierbij is gebruik gemaakt van de methodiek zoals de stichting Recreatie heeft beschreven in de publicatie "Rood en groen in balans". In onderstaande tabel is de opnamecapaciteit voor het uitgewerkte inrichtingsvoorstel uit het VO berekend.

Volgens de berekening is de opnamecapaciteit van het gebied 4.893 recreanten. Om te bepalen wat de parkeerbehoefte is van deze recreanten wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 25 procent van de bezoekers komt met de auto;
- gemiddeld 2,5 bezoekers per auto;
- gemiddelde verblijfstijd is 6 uur (zomerse dag duurt 12 uur);

Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op recreantenonderzoek bij vergelijkbare recreatiegebieden (o.a. onderzoek door Recreatieschap Midden-Delfland bij het Abtswoudse Bos bij Delft en de Broekpolder bij Vlaardingen).

In totaal zijn er derhalve minimaal 245 parkeerplaatsen voor algemene bezoekers nodig. Daarnaast zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met een parkeerbehoefte voor specifieke recreatieve voorzieningen zoals een horecagelegenheid in of aan de rand van het projectgebied, een botenverhuur, extensieve kampeervoorziening.

Locatie van de parkeervoorzieningen

De totale parkeerbehoefte van 390 parkeerplaatsen (145 voor specifieke functies en 245 voor algemene bezoekers) zal op de volgende wijze over het gebied worden gespreid:

- bij de Kostverlorenweg: 31 pp voor algemene bezoekers
- bij de begraafplaats Wilsveen: 30 pp voor algemene bezoekers
- op locaties in Zoetermeer: 329 parkeerplaatsen

Fasering aanleg parkeervoorziening

De aantrekkelijkheid van de Nieuwe Driemanspolder zal in de eerste jaren beperkt zijn, doordat de beplanting e.d. nog moet groeien. Voorgesteld wordt om de parkeerplaatsen gefaseerd aan te leggen. Daarbij kunnen aan Leidschendam-Voorburgse kant per locatie telkens 20 parkeerplaatsen worden aangelegd en wordt vanaf het begin een ruimtereservering getroffen voor meer parkeerplaatsen, die later (bijvoorbeeld na een periode van 5 jaar) definitief kunnen worden aangelegd.

BIJLAGE 2

LIJST VAN

RIJKSMONUMENTEN EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Rijksmonumenten

- Stompwijkseweg 24 molen
- Stompwijkseweg 26 molen
- Stompwijkseweg 28 molen

- Wilsveen 2 boerderij

- Wilsveen ongenummerd begraafplaats

Gemeentelijke monumenten

- Stompwijkseweg 22 voormalige boerderij
- Stompwijkseweg 30 voormalige "Sluiswachterwoning"

- Wilsveen 1 voormalige boerderij
- Wilsveen 6 boerderij
- Wilsveen 33 voormalige boerderij

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

- Stompwijkseweg 20 Oude schuur langs de weg

- Wilsveen 2 bijgebouw bij monumentale boerderij
- Wilsveen 5 voormalige boerderij
- Wilsveen 30 voormalige boerderij
- Wilsveen 32 voormalige boerderij
- Wilsveen 41 stolp bij voormalige boerderij

BIJLAGE 3

**NOTITIE M.B.T. TOT DE PROCEDURE EX ART. 10 Bro
EN DE
INSPRAAK OP HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

I. Artikel 10 Bro- overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid
3. Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu
4. VROM- Inspectie
5. Ministerie van Verkeer en Waterstaat
6. Ministerie van Economische Zaken
7. Ministerie van Defensie
8. Dienst Landelijk Gebied
9. Kamer van Koophandel
10. WLTO
11. Stichting Het Zuid-Hollands Landschap
12. Stadsgewest Haaglanden
13. Hoogheemraadschap van Delfland
14. Hoogheemraadschap van Rijnland
15. Zuidhollandse Milieufederatie
16. Landinrichtingscommissie Leidschendam
17. Landbouwschap Zuid-Holland
18. Nederlandse Spoorwegen
19. Gemeentebestuur Zoetermeer
20. Gemeentebestuur Den Haag
21. Rijksdienst Archeologie Cultuurhistorie en Monumenten
22. Eneco energie
23. Gastransport services
24. KPN
25. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland
26. ConneXXion
27. Casema
28. Nederlandse Aardolie Maatschappij
29. 3VO
30. E-on
31. Tennet

De betreffende instanties hebben als volgt gereageerd:

1. Provincie Zuid-Holland

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

Uit het plan wordt niet duidelijk wat het bevoegd gezag met de MER in relatie tot de inhoud van het bestemmingsplan heeft gedaan. Hierop dient in de plantoelichting nog te worden ingegaan. De berekeningen voor de luchtkwaliteit zijn uitgevoerd met een verouderde CAR versie. Voorschriften en plankaart zijn wat betreft de molendriegang niet in overeenstemming. Ook is de hoogte van de molens en de schuren niet goed opgenomen. Groenelementen mogen niet strijdig zijn met de molenbiotoop. De nokhoogte van de horecabestemming is vanwege de molenbiotoop niet toelaatbaar. Vanwege artikel 23, leden a,b,d en e, is aantasting van de molenbiotoop mogelijk. Aan het voorschrift dient toegevoegd te worden dat de molenbiotoop niet aangetast mag worden.

Reactie gemeente

MER

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is deze aanvulling opgenomen. De raad heeft op 27 juni 2006 besloten het Milieueffectrapport MER herinrichting Nieuwe Driemanspolder als aanvaardbaar te beoordelen. Op 1 november 2006 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage een toetsingsadvies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat de essentiële informatie in het MER aanwezig is. Door de commissie zijn wel aanbevelingen gedaan, maar deze hebben geen betrekking op essentiële tekortkomingen. In de toelichting wordt ingegaan op deze aanbevelingen.

Het MER heeft als uitgangspunt gediend voor het VO Inrichtingsplan, wat weer als onderlegger heeft gediend voor het ontwerp bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Het onderzoek is opnieuw uitgevoerd. Het nieuwe geluidsrapport is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Molendriegang

De plankaart en de voorschriften zijn met elkaar in overeenstemming gebracht. Ook zijn de bouwhoogten aangepast aan de feitelijke situatie.

De afmetingen van de horecavoorziening binnen de molenbiotoop komen nu overeen met de feitelijke situatie.

Aan de algemene ontheffingsregels (artikel 26) is toegevoegd dat de molenbiotoop niet aangetast mag worden.

2. Hoogheemraadschap van Delfland

In het westen van het plangebied ligt een waterkering (landscheiding), welke nagenoeg samenvalt met de gemeentegrens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer, die niet als zodanig op de plankaart is opgenomen.

Verzoek om aan te geven dat ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij waterkeringen, een keurvergunning noodzakelijk is.

In het hoofdstuk over Beleidskaders ontbreekt een verwijzing naar het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Verzoek tot enkele tekstuele aanpassingen in de plantoelichting en een aanbeveling om de aanpassingen van het bestemmingsplan af te stemmen met de gemeente Zoetermeer.

Reactie gemeente

Waterkering landscheiding

Deze waterkering is inmiddels opgenomen op de plankaart.

Keurvergunning

In de toelichting wordt nu aangegeven dat bij werkzaamheden in of nabij waterkeringen, een keurvergunning noodzakelijk is.

Verwijzing naar beleid Delfland

Het betreffende hoofdstuk is op zijn volledigheid gezien en waar nodig aangepast.

Tekstuele aanpassingen

De betreffende hoofdstukken zijn op hun duidelijkheid getoetst en waar nodig aangepast.

Afstemming

Het ontwerpbestemmingsplan is in onderlinge afstemming met de gemeente Zoetermeer tot stand gekomen.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland

Verzoek om de zones rond de al bestaande waterkeringen aan te passen.

Verzoek om bij aanlegvergunningen ook het aanleggen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 500 m² vergunningplichtig te maken.

Verzoek om in artikel 6 drinkgemaal te vervangen door oppervlaktewatergemaal en tevens een geluidscirkel op te nemen met een straal van 30 meter gemeten vanaf de perceelsgrens.

Verzoek om aan te geven dat voor het realiseren van aanlegplaatsen en oeververbindingen een Keurvergunning nodig is.

Verzoek om voor oeververbindingen een minimale doorvaarhoogte van 1.25 m op te nemen in plaats van 1 m.

Verzoek om in artikel 8 (groen op regioniveau) artikel 17 "waterkering" primair en artikel 18 secundair van toepassing te verklaren.

Verzoek tot enkele tekstuele aanpassingen in de plantoelichting.

Reactie gemeente

Aanpassing beschermingszones

De beschermingszones zijn in overleg met het Hoogheemraadschap aangepast.

Aanlegvergunningen

Deze aanvulling is opgenomen in de voorschriften.

Oppervlaktewatergemaal

De terminologie is aangepast en in de toelichting is opgenomen dat er voor het gemaal een geluidscirkel geldt met een straal van 30 meter gemeten vanaf de perceelsgrens.

Keurvergunning

De verwijzing naar keurvergunningen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Doorvaarthoogte

Waar nodig is de doorvaarthoogte voor oeververbindingen aangepast.

Redactionele en tekstuele aanpassingen

Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan.

4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden

Verzoekt tot het opnemen van ruimere vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor de agrarische (of daaraan gelieerde) bedrijven in het plangebied.

De toelichting en de voorschriften zijn ten aanzien van de mogelijkheid voor kleinschalig kamperen niet in overeenstemming.

Enkele redactionele opmerkingen.

Reactie gemeente

Ruimere vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

Ten aanzien van de toekomstperspectieven voor agrarische bedrijven kan worden opgemerkt dat de gemeente, voor zover mogelijk, heeft geprobeerd condities te scheppen die een zekere mate van vernieuwing mogelijk moeten maken. Daarbij is aanvullend paardenbeleid opgesteld en worden recreatieve functies mogelijk gemaakt. Belangrijk hierbij is wel dat deze functies niet zorgen voor verkeer op plekken die daartoe niet geschikt zijn en dat de functies passen in het landelijke beeld van het landschap. Bovendien mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmering zijn voor de landbouw.

Kleinschalig kamperen

De toelichting en de voorschriften zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.

Redactionele opmerkingen

Deze opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

5. Stadsgewest Haaglanden

Attendeert ons op het feit dat de MER-procedure nog niet is afgerond en dat zonder rechtsgeldig MER het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Geeft in overweging de landscheiding als cultuurhistorisch waardevol element aan te duiden. In het hoofdstuk over Beleidskaders onder regionaal beleid ontbreekt een verwijzing naar het *Vierjarenprogramma Fiets Haaglanden*. Eveneens zou de Stadsgewestelijke Nota Mobiliteit kunnen worden vermeld.

In het vastgestelde fietsroutenetwerk van het Stadsgewest zijn andere fietsroutes opgenomen dan in het concept inrichtingsplan. Slechts regionaal vastgestelde routes kunnen gesubsidieerd worden.

De wandel- en fietsroutes die in het inrichtingsplan zijn opgenomen komen niet terug in de voorschriften. Voorgesteld wordt om binnen de bestemming AL fietsroutes en wandelpaden mogelijk te maken.

De term AL wordt op de kaart aangeduid als Al. De bestemming Mo wordt op de kaart met M weergegeven.

In de toelichting wordt aangegeven dat een extra halte van bus of trein gewenst is om de loopafstanden tot het recreatiegebied te verkleinen. Een extra Randstadrailhalte voor het gebied wordt echter niet exploitabel geacht.

Reactie gemeente

MER-procedure

Deze procedure is inmiddels afgerond. De raad heeft op 27 juni 2006 besloten het Milieueffectrapport MER herinrichting Nieuwe Driemanspolder als aanvaardbaar te beoordelen. Op 1 november 2006 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage een toetsingsadvies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat de essentiële informatie in het MER aanwezig is. Het toetsingsadvies zal tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Landscheiding

De landscheiding heeft in het bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gekregen.

Beleidskaders

Het betreffende hoofdstuk is op zijn volledigheid bezien en waar nodig aangepast.

Fietsroutes

Over de fietsroutes heeft afstemming plaatsgevonden met het Stadsgewest. Hierover is overeenstemming bereikt. De fietsroutes en wandelpaden worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'.

Inconsequenties voorschriften – plankaart

Plankaart en voorschriften zijn in overeenstemming gebracht.

Extra openbaar vervoerhalte

In de toelichting blijft de wens voor een extra halte van bus of trein staan, om de loopafstanden tot het recreatiegebied te verkleinen.

6. Ministerie van VROM

Geen van de rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerpplan te maken.

7. Duinwaterbedrijf Zuid - Holland

In de bodem van de sloot tussen de Landscheiding en de Nieuwe Driemanspolder bevindt zich een zinker waar een rivierwatertransportleiding en een drinkwatertransportleiding doorheen lopen. De huidige slootbreedte is ongeveer 5 - 10 meter breed, de nieuwe breedte zal ongeveer 50 - 60 meter bedragen. Bij het aanleggen van een breder slootprofiel verdwijnt de leiding onder een te grote lengte onder water en wordt de gronddekking boven de leiding onacceptabel gering.

Reactie gemeente

Zinker

In het VO Inrichtingsplan, wat als basis heeft gediend voor het ontwerpbestemmingsplan, is dit probleem opgelost doordat de zinker met leidingen ter hoogte van de verbrede sloot wordt opgenomen in een gronddam met duikers haaks op de leidingen.

8. N.V. Nederlandse Gasunie

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een hoofdgastransportleiding en twee regionale gastransportleidingen waarvan de benamingen en veiligheidsafstanden niet goed zijn opgenomen. Verzoek om de voorschriften en de toelichting op dit punt aan te passen. Voor de aan te houden veiligheidsafstanden in de omgeving van bestaande gastransportleidingen dient contact te worden opgenomen met RIVM.

Reactie gemeente

De benamingen en veiligheidsafstanden zijn aangepast in voorschriften en toelichting.

9. TenneT TSO B.V.

Verzoek om, indien werkzaamheden die voortvloeien uit dit bestemmingsplan zich zullen uitstrekken in de richting van verbindingen van TenneT, het bedrijf dan tijdig bij dit overleg te betrekken.

Reactie gemeente

Deze aanbeveling zal ter harte worden genomen.

10. ProRail

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

11. NS Commercie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

12. KPN

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

II. Inspraakreacties Nieuwe Driemanspolder

1.

Dhr L.J. Olsthoorn, mw J.A. Olsthoorn-Lourens
en dhr C.G.A. Olsthoorn
Dr Van Noortstraat 10
2266 GX LEIDSCHENDAM

2.

Stichting Wijkberaad Leidschendam
P. van der Woude
Postbus 23
2260 AA LEIDSCHENDAM

3.

Dhr. A.J.P. de Winter
Meer en Geerweg 14
2266 HW LEIDSCHENDAM

4.

Dhr. H.N. de Winter en
Mw M.M. Van Leeuwen-De Winter
Meer en Geerweg 14
2266 HW LEIDSCHENDAM

5.

Dhr. R.H.H. Kleinbekman
Meerpolder1A
2266 JB LEIDSCHENDAM

6.

Overwater Rentmeesterskantoor
Namens Dhr A.T. Knijnenburg, Oostvlietweg 33
Postbus 5715 AA STRIJEN

7.

Tasseron B.V.
Betreft: Stompwijkseweg 10, 10a, 12 en 12a
Tiber 80
2491 DK DEN HAAG

8.

Adviesbureau Mol-Van Zelst
Namens P.G.L.M. van den Nouweland, Stompwijkseweg 20
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK

9.

Das Rechtsbijstand,
Namens Dhr. H.J. van Santen
Stompwijkseweg 92
22 LEIDSCHENDAM

10.

Mw. J. Olieman
Wilsveen 1
2266 LN LEIDSCHENDAM

11.

Dhr. A. van Woerden
Wilsveen 2
2266 LR LEIDSCHENDAM

12.

Werkgroep Behoud Landschap Leidschendam/Nootdorp
Dhr. A.A.E. Slingerland
Wilsveen 3
2266 LN LEIDSCHENDAM

13.

Dhr. A. van Gent
Wilsveen 5
2266 LN LEIDSCHENDAM

14.

dhr. L.G. Ammerlaan,
Wilsveen 6
2266 LR LEIDSCHENDAM

15.

Dhr. G.C.M. van Leeuwen,
Wilsveen 15
2266 LN LEIDSCHENDAM

16.

Dhr. P.J. Hoogendam
Betreft: Wilsveen 17-19, p/a Jacob Mosselstraat 2
2595 RH DEN HAAG

17.

Dhr. H.J.J. Beusekamp
Wilsveen 20
2266 LR LEIDSCHENDAM

18.

De Koning & Witzier
Namens mw J.F. Bos - De Gier, Wilsveen 24a
Oosteinde 32
3466 LB WAARDER (ZH)

19.

Dhr J.J.M. Olsthoorn
Wilsveen 33
2266 LN LEIDSCHENDAM

20.

DLV regio Noord & West
Namens v.o.f. Van den Akker-Bruinsma, Wilsveen 37
Postbus 511
5400 AM UDEN

21.

Vereniging van Eigenaren Athena's te Leidschenveen
Dhr. P. Blesgraaf
Arenastraat 19
2492 WV DEN HAAG

22.

Bewoners Golfbaan 1 t/m 13
Dhr. P de Graaf
Golfbaan 11
2492 WE DEN HAAG

23.

Bewoners Dodaarsoever 1,7,3,11,9,5,15,13,
P/a Dodaarsoever 11
2492 RZ DEN HAAG

24.

Bestuur V.V.E. Toppereend
Mw. Ling-Van Leusden
Ijseendplein 6
2492 NH DEN HAAG

25.

Dhr. J.A. Spronk
Voorweg 167
2716 NJ ZOETERMEER

26.

Dhr. G.J. Ammerlaan
Wilsveen 8
2266 LR LEIDSCHENDAM

27.

Dhr. A &P Ammerlaan
Betreft: Wilsveen 28
Postbus 1559
3260 BB OUDBEIJERLAND

28.

Economische gebruikers NDP
P/a Gaardereef 4
2728 AH ZOETERMEER

Inhoudsopgave

1. behoud unieke karakter van het gebied
openheid, zichtlijnen
verbreding Ringsloot
verruimen Ruimte-voor-ruimte-regeling
2. wijzigingsverzoeken bestemming per perceel
horeca
t/m 2.19 verzoeken per perceel
3. verkeer/infrastructuur
verkeer(saantrekkende werking)
overlast
parkeren
recreatieve routes
openbaar vervoer
4. recreatie
5. diverse
plankaart
groen
waterberging
windmolens
bebouwingsmogelijkheden
molenbiotop
bedrijfsvoering
geluidsonderzoek
financiën
overige

1. Behoud unieke karakter van het gebied

1, 3, 4, 9, 11,12,15,17,18

1.1 *zichtlijnen en effecten op openheid*

Inspraakreacties:

Nieuwe kaden

- De nieuwe dijk wordt 2,50 m hoog en wordt aangelegd op 200 meter van het Wilsveen en de Voorweg, hierdoor wordt het uitzicht belemmerd vanuit het Lage Wilsveen naar de Driemanspolder (17)
- Zal de nieuwe vorm van het dijklichaam extra kosten veroorzaken bij het bewerken van de grond? Zo ja, wie gaat dat betalen? (1)

Parkeerterrein begin Wilsveen

- Kan het ingetekende parkeerterrein aan het begin van het Wilsveen worden verplaatst, omdat het zicht op de monumentale boerderij ernstig wordt aangetast? (11)

Verdichting bosgebied

- Is duidelijk dat door een toename van beplanting de verdichting van het gebied toeneemt? Verwezen wordt naar het MER-rapport, hierin wordt over het landschap o.a. het volgende gesteld: blz 21: in het gebied worden de karakteristieke openheid en de aanwezigheid van lange zichtlijnen als zeer waardevol beschouwd; blz 23: 'bij ruimtelijke ontwikkelingen zal er aandacht zijn voor behoud van het open landschap. Door de (mogelijke) toename van beplanting zal de verdichting toenemen in het gebied. In het conceptinrichtingsplan zijn in de strook tussen het Wilsveen en de aan te leggen kade, percelen in donkergroen aangeduid, de bestemming bos-houtwal-bomen. (12,15)
- De zichtlijnen van en naar de Driemanspolder zullen voor een groot deel verdwijnen
- De openheid en de twee-eenheid met Potteveen wordt door de beplanting grotendeels tenietgedaan.

Reactie gemeente

Nieuwe kaden

De hoogte van de kade is bepaald door civieltechnische adviezen, de MER en veiligheidseisen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het volume te bergen water bij piekberging, het beschikbare oppervlak voor piekberging en eventuele compartimentering bij vullen van de piekberging.

Een lagere kade zou afbreuk doen aan de veiligheid. Dit wordt mede ingegeven door de gedachte dat, door de ligging van de aan te leggen kaden parallel aan de bestaande kaden, bij een doorbraak het tussengelegen gebied zeer snel vol loopt. Juist gelet op de daar aanwezige bebouwing is dit ongewenst. Dat het uitzicht vanuit het Lage Wilsveen door de hoogte van de kade belemmerd zal worden weegt hierbij minder zwaar dan de veiligheidsoverwegingen.

De vorm van de nieuwe kade is in het Voorlopig Ontwerp (VO) Inrichtingsplan ingetekend. Dit VO Inrichtingsplan heeft als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan gefungeerd. Daarmee is de vorm van de kade bekend. De gronden waarop de nieuw aan te leggen dijklichamen zijn gepland zullen, onder volledige schadeloosstelling, worden aangekocht. Of de gronden na verwerving in gebruik worden gegeven voor agrarisch gebruik ten behoeve van het beheer, zal worden overgelaten aan de beheerder van het gebied (Staatsbosbeheer).

Dit ligt anders voor de nieuwe kaden voor de aanvoerroute van Rijnland. De nieuwe kaden rond de Ringsloot en de Limietsloot krijgen een buitentalud met een helling van maximaal 1: 5, zodat agrarisch gebruik mogelijk blijft.

Parkeerterrein begin Wilsveen

De situering van het parkeerterrein is bij het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan heroverwogen. Dit parkeerterrein is komen te vervallen.

Verdichting bosgebied

Bij het Wilsveen en de Voorweg is de beplanting direct achter de huiskavels gesitueerd, waardoor de openheid in dat gedeelte van het gebied niet afneemt. In het zuidelijke deel bij de N-469 neemt de openheid wel wat af, maar met behoud van zichtlijnen.

Zichtlijnen

Vanaf alle zijden zijn er zichtlijnen het gebied in, maar niet vanaf alle punten zal het gebied nog in één keer te overzien zijn. Dit heeft ook te maken met de opdracht vanuit het Ministerie van LNV om een bosdeel aan te leggen.

Openheid

Aangezien de beplanting zoveel mogelijk in het verlengde ligt van de bestaande bebouwing blijft de ruimtelijke relatie tussen de twee gebiedsdelen bestaan.

1.2 Verbreding Ringsloot, ten behoeve van de aanvoerroute van Rijnland

1, 3, 4 en 9

Inspraakreacties:

Wordt er aandacht besteed aan de gevolgen: (3 en 4)

- die de verbreding van de sloot heeft op de bestaande bedrijfsvoering?
- die de verbreding van de sloot heeft op de bestaande fauna?
- die de wijziging van een nieuwe dijk met zich meebrengt, zoals het feit dat de unieke waterlijn die er nu is, vervalt;
- van verhoging of verlaging van het waterpeil. Dit kan schadelijk zijn voor de bestaande gebouwen, de huizen naast de Ringsloot zijn niet onderheer.
- die de verbreding heeft voor de brug die nu de percelen van Dr. van Noortstraat 10 verbindt? Wordt de brug vervangen en wie gaat dat betalen?

Compensatie

- Wordt compensatie verleend voor het bedrijfstoelagenrecht dat wordt misgelopen wanneer een deel van de grond wordt aangewend voor het verbreden van de Ringsloot? (9)

Verdiepen Ringsloot

- bestaat de mogelijkheid de Ringsloot te verdiepen en een talud te maken aan de vaartzijde, zodanig dat eventueel te water geraakte paarden, gemakkelijk gered kunnen worden. Voorwaarde: het talud moet dezelfde afmetingen houden als het huidige talud, omdat verkleining van het grondoppervlak leidt tot problemen in de voortzetting van het bedrijf. (4)

Reactie gemeente

De gevolgen voor de bestaande bedrijfsvoering

- Bij het ontwerp van het nieuw te realiseren dijklichaam wordt een talud gerealiseerd van maximaal 1:5. Bij deze taludhelling kan de bedrijfsvoering onveranderd worden doorgezet.
- Door de verbreding van de Ringsloot zal er voor de bedrijfsvoering minder nuttig oppervlakte overblijven. Dit zal financieel worden gecompenseerd.

De gevolgen voor de bestaande fauna

Er zal alleen in geval van piekberging sprake zijn van wijzigingen in de visstand. In het ontwerp van de verbrede Ringsloot is een plas/drasberm voorzien. Deze nieuwe plas/drasberm compenseert in ruime mate de nadelige effecten.

De gevolgen voor de bestaande waterlijn

De verandering van het landschapsbeeld is niet te voorkomen.

De nieuwe dijk verschilt optisch in geringe mate t.o.v. de bestaande dijk. Naar verwachting zal binnen de kortste keren na aanleg weer sprake zijn van een acceptabele waterlijn. Dit mede gezien de nieuw aan te leggen plas/drasberm.

De gevolgen van verhoging of verlaging van het waterpeil

- De piekberging zal incidenteel en slechts bij calamiteiten worden benut. In feite zal er dus een constant peil worden gehanteerd in de Ringsloot.
- Bij gebruik van de piekberging gaat het over een zeer kort tijdsbestek waarin de waterstand in geringe mate wordt opgezet. Schade aan bebouwing wordt dan ook uitgesloten geacht.

De gevolgen voor de brug bij Dr. van Noortstraat 10

Indien het noodzakelijk is om de Ringsloot ter plaatse van de Dr. Van Noortstraat 10 te verbreden zal dit in opdracht en op kosten van de initiatiefnemers worden uitgevoerd.

Compensatie

De gronden die nodig zijn voor de verbreding van de Ringvaart zullen worden aangekocht onder volledige schadeloosstelling. Hieronder vallen naast vermogensschade ook ander schadeposten, waaronder eventuele inkomensschade en bijkomende kosten. Deze zullen, indien relevant en van toepassing, worden gecompenseerd.

Verdiepen Ringsloot i.v.m. te water geraakte paarden

De taluds van de nieuw te graven Ringsloot zijn minder stijl dan de bestaande watergang. In feite ontstaat er dus een gunstiger situatie om de paarden uit het water te kunnen redden.

Verkleining oppervlakte

Door de verbreding van de Ringsloot zal er voor de bedrijfsvoering minder nuttig oppervlakte overblijven. Dit zal financieel worden gecompenseerd.

1.3 Verruimen Ruimte-voor-ruimteregeling

11, 12, 15, 18

Inspraakreacties:

Doorzichtigheid en transparantie

- Kan de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden uitgebreid met een bepaling over de doorzichtigheid en transparantie van de ruimte, door op te nemen
 - dat er uitsluitend mag worden gebouwd binnen de omlijning van de te slopen bedrijfsgebouwen zoals aangegeven op de plankaart?
 - dat een garantie wordt geboden op het behoud van de openheid en de bestaande lange zichtlijnen door de lintbebouwing bij her- vernieuwbouw;
 - dat deze regeling wordt gecombineerd met een toezegging in het bestemmingsplan dat ook bedrijfsmatig gebruik (opslag, verwerking) van de bedrijfsgebouwen zal worden toegestaan.

Omvang kavels

- Is bekend dat een aantal bouw kavels erg krap bemeten is, wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor Ruimteregeling?

Reactie gemeente

Doorzichtigheid en transparantie

Het uitgangspunt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is dat ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, onder voorwaarden, een of meer burgerwoningen mogen worden gebouwd. Voor de sloop van iedere 1000 m2 bedrijfsbebouwing kan een woning worden teruggebouwd met een maximum van drie.

Compensatie ter plekke is mogelijk indien geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het gaat hierbij o.a. om de landschappelijke waarden.

Nieuwbouw mag bovendien alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin nadrukkelijk aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit.

Openheid en zichtlijnen

Vanaf alle zijden zijn er zichtlijnen het gebied in, maar niet vanaf alle punten zal het gebied nog in één keer te overzien zijn. Vanuit het Ministerie van LNV ligt er overigens ook de opdracht om een bosdeel aan te leggen.

Bedrijfsmatig gebruik

Een voorwaarde bij het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte-Regeling is volledige bedrijfsbeëindiging en sloop van alle bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bedrijfswoning), die niet als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Een combinatie van een toepassing van deze regeling met gebruik van bedrijfsbebouwing voor opslag is daarom niet mogelijk.

Omvang kavels

Zoals hierboven is omschreven kan, bij volledige bedrijfsbeëindiging, voor de sloop van iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing een woning worden teruggebouwd met een maximum van drie. Er zou dus voldoende ruimte op de huidige kavels aanwezig moeten zijn.

2. wijzigingsverzoeken bestemming per perceel + daaraan gerelateerde wijzigingen/verzoeken.

2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 25

Inspraakreacties:

2.1 Horeca

Kan de bestemming horeca worden verplaatst? De horeca is ter ondersteuning van de botenverhuur en dient nabij gevestigd te zijn. Voorstel: horeca verplaatsen naar de botenverhuur (2).

Reactie Gemeente

Het inrichtingsplan en het bestemmingsplan voorzien inmiddels in een concentratie van recreatieve voorzieningen in een centrale ontsluitingszone van het Zoetermeerse Parklandschap, het droge deel van de Nieuwe Driemanspolder.

2.2

Perceel Stompwijkseweg 10,10a en 12, 12a

Kan op de percelen Stompwijkseweg 10 t/m 12a een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouwontwikkeling worden gelegd? De huidige bestemming is bedrijfsdoeleinden. Betrokkenen zijn van plan het bedrijf te verplaatsen en de bestaande bedrijfsfunctie te saneren (7).

Reactie gemeente

Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd vanwege de geluidshindernormen en luchtkwaliteitseisen voor nieuwe woningen. Het perceel ligt te dicht bij de Rijksweg A4 om aan deze normen te kunnen voldoen.

2.3

Perceel Stompwijkseweg 20

- Kan de bestemming op de bestaande cultuurhistorisch waardevolle stallen worden gewijzigd in woondoeleinden? Op deze manier kunnen de stallen in de huidige vorm behouden blijven.
- Kan het bouwvlak worden vergroot, zodat de bestaande achtertuin van de bedrijfswoning binnen het bouwvlak valt?
- Kunnen de vereiste aanlegvergunningen vereiste worden geschrapt, voor die delen die binnen het bouwvlak vallen?
- Kunnen de vereiste aanlegvergunningen worden geschrapt voor de gronden die tussen het bouwvlak en de weg liggen? Dit zijn namelijk veelal tuinen. (8)

Reactie Gemeente

Wijzigen bestemming

Herbestemming tot woondoeleinden is op basis van de provinciale regeling 'Regels voor ruimte' in principe mogelijk. Hierin is namelijk opgenomen dat karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet gesloopt mag worden. Het pand Stompwijkseweg 20 staat niet op de gemeentelijke monumentenlijst, maar kan wel worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voorwaarde voor het toepassen van de regeling is dat de woningen binnen de cultuurhistorische bebouwing worden opgericht. Uitgangspunt is bedrijfsbeëindiging en sloop van alle overige bedrijfsbebouwing op het perceel. Verder zal naar een aantal criteria moeten worden gekeken, die voor een definitief oordeel maatgevend kunnen zijn. Hiervoor dient het verzoek geconcretiseerd te worden, zodat inzichtelijk wordt:

- welke bedrijfsopstallen worden gesloopt
- hoe in de toekomstige vraag naar parkeerplaatsen wordt voorzien
- of aan de geluidhindernormen voor woondoeleinden kan worden voldaan
- of de herbestemming negatieve effecten kan hebben op de bedrijfsvoering en de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de rechtstreekse omgeving

Gezien het vorenstaande ligt het voor de hand de huidige bestemming te handhaven totdat vaststaat dat herbestemming niet op milieutechnische of andersoortige bezwaren stuit.

Vergroten bouwvlak

Een verruiming van het bouwvlak gerelateerd aan de tuininrichting ter plaatse behoort niet tot de mogelijkheden. Het bouwvlak is gerelateerd aan oude of voormalige bedrijfsbebouwing. Omdat het agrarisch bedrijf niet of nauwelijks meer wordt uitgeoefend, ontbreekt verder elke noodzaak tot verruiming van het bouwvlak.

Aanlegvergunning

Binnen de agrarische bouwvlakken is het aanlegvergunningvereiste geschrapt. Voor de gronden die tussen het bouwvlak en de weg liggen, blijft het aanlegvergunningstelsel gehandhaafd, omdat hierop de bestemming 'Agrarisch met waarden- Agrarische functie met landschappelijke waarden' ligt. Om de landschappelijke waarden te beschermen wordt vastgehouden aan het aanlegvergunningstelsel.

2.4

Perceel Stompwijkseweg 92

Op een deel van het perceel ligt een dubbelbestemming: Waterkering en ANL.

- Kan de bestemming Waterkering van perceel worden verwijderd?
- Waarom is deze strook waarop de bestemming Waterkering ligt zo groot?
- Wordt deze bestemming binnen de planperiode gerealiseerd?
- Wordt compensatie verleend voor de schade die inspreker lijdt, omdat hij een deel van de grond kwijtraakt?
- Wordt compensatie verleend omdat de gronden die worden aangewend voor Waterkering geen voedergewassen meer opleveren (9).

Reactie Gemeente

Waterkering

Toepassing van de bestemming “beschermingszone waterkering” vloeit voort uit de eisen die door de waterbeheerder ter plaatse aan het gebruik en de bebouwing van gronden met een (mede) waterkerende functie worden gesteld. Waar het bij het toepassen van deze dubbelbestemming om gaat is dat gebruikers van gronden krachtens het plan bij het uitwerken van eventuele (bouw)plannen rekening dienen te houden met het feit dat betreffende gronden tevens een waterkerende functie hebben. Daaruit kunnen beperkingen voortvloeien, die echter ook al rechtstreeks volgen uit de Keur van het beherende Hoogheemraadschap: het plan is niet de directe grondslag voor de betreffende mogelijke beperkingen, maar legt die slechts naast het regiem van de Keur ook in een juridisch-planologisch regiem vast.

Realisatie binnen planperiode

Binnen de planperiode van 10 jaar zal de aanvoerroute worden aangelegd.

Compensatie

De bestemming “beschermingszone waterkering” is een dubbelbestemming. Dit houdt in dat deze bestemming naast de bestemming ‘Agrarische met waarden- Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden’ op het perceel ligt. Het perceel kan gebruikt blijven worden voor agrarische bedrijvigheid. Bij de dubbelbestemming gaat het erom dat gebruikers van gronden bij het uitwerken van eventuele (bouw)plannen rekening dienen te houden met het feit dat betreffende gronden tevens een waterkerende functie hebben. De gronden kunnen dus nog steeds voedergewas opleveren.

Schade

Het verlies aan grond zal deel uitmaken van de schadeloosstellingsprocedure of er zal door middel van een grondruil, andere grond beschikbaar komen. Uitgangspunt is een volledige schadeloosstelling. Schade die geleden wordt door de wijziging van de bestemming, welke redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van reclamant behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kan via een separate planschadeprocedure worden geclaimd.

2.5

Perceel Wilsveen 1

- kan de bestemming van het perceel worden gewijzigd van ‘Volwaardig Agrarisch bedrijf’ in ‘Volwaardig Hippisch bedrijf’?
- Kan de grootte van de bouwkavel worden gewijzigd, opdat reclamant het bedrijf kan laten uitgroeien tot een volwaardig hippisch bedrijf met een omvang van minimaal 1,5 ha?
- Kan de hoogte van de hekwerken worden verhoogd naar 1,5 meter? Op een paardenhouderij moeten de hekken minimaal 1,5 meter hoog zijn.
- Kan het parkeerterrein op een andere locatie komen te liggen?
- Kan reclamant de overgeschoten percelen land tegenover Wilsveen 1 blijven gebruiken?
- Kan het perceel worden aangesloten op het ruiterspadencircuit?

- Kan een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen openbare ruimte en weidegronden? (10,43)

Reactie Gemeente

Bestemmingswijziging

Het perceel heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' gekregen. De herbestemming is getoetst aan het paardenbeleid (Nota 'Schaken met paard en landschap') en aan de landschappelijke, milieukundige en verkeerstechnische effecten van de nieuwe bestemming. Uit de toets is gebleken dat een herbestemming zoals thans in het plan is opgenomen aanvaardbaar is.

Grootte bouwkvael

Aan een bouwvlak van 1,5 ha kan geen medewerking worden verleend. Het bouwvlak is wel vergroot, zodat alle te verwachten voorzieningen voor een volwaardige paardenhouderij, zoals paardenbakken en paddocks, conform het paardenbeleid, binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd.

Hekwerken

Ten aanzien van erfafscheidingen wordt door onze gemeente veel waarde gehecht aan de landschappelijke inpassing hiervan. Hoofddred is het sterk versnipperende effect van dergelijke voorzieningen en de soms matige tot slechte beeldkwaliteit. In het landelijke gebied geven wij de voorkeur aan natuurlijke erfafscheidingen (houtwallen, hagen, bomenrijen of watergangen) of aan houten constructies. Voor overige erfafscheidingen is een maximale hoogte van 2 meter opgenomen.

Locatie parkeerterrein

Op grond van aanpassingen in het inrichtingsplan voor het toekomstige recreatiegebied is de locatie van het parkeerterrein gewijzigd. Het parkeerterrein is nu gesitueerd aan de zuidwestzijde van de begraafplaats.

Gebruik percelen tegenover Wilsveen 1

De percelen tegenover Wilsveen 1 hebben de bestemming 'Agrarische met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Agrarische bedrijvigheid is op grond van deze bestemming toegestaan.

Aansluiting op ruitpadencircuit

Een aansluiting op het ruitpadennetwerk behoort, door de aanpassing in het inrichtingsplan, tot de mogelijkheden.

Scheiding openbare ruimte – weidegebied

Bij de situering van de paden in het buitengebied is waar mogelijk onderscheid gemaakt tussen fiets-, wandel- en ruitpaden. Bij de uitvoering zal er zoveel mogelijk naar gestreefd worden een natuurlijke afscheiding van voorzieningen en weidegebied te creëren.

2.6

Perceel Wilsveen 2

- Kan de geplande kwelsloot verder van de boerderij worden gelegd en dichtertegen het hoogwater aan, omdat er nu te weinig grond overblijft om een klein agrarisch bedrijf uit te oefenen?
- Is een andere situering van de parkeervoorziening mogelijk?
- Zijn er meer mogelijkheden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling? (11)

Reactie gemeente

Kwelsloot

De door de inspreker gewenste aanpassing van de kwelsloot wordt beperkt door een aantal civieltechnische randvoorwaarden. Hiertoe behoren:

- de positie van de toekomstige kade;
- de ruimtelijke reservering, die voor de kwelzone tussen de kade en de bedrijfsgebouwen nodig wordt geacht.

Een andere invloedsfactor is de wens tot een zo homogeen mogelijke regeling van de bedrijfsperven in de toekomstige situatie. Daarnaast is sprake van een bijzonder topografisch en cultuurhistorisch gegeven aan de achterkant van het bedrijf. Het betreft hier twee zijtakken van een langgerekte sloot, die het erf aan de zijkant begrenzen. Samen vormen zij min of meer de begrenzing van een kleine houtopstand, die zijn oorsprong heeft gehad in een perceelsinrichting, die terugreikt tot in de 19^e eeuw. Ook toen heeft ter plekke een kleine bosschage gelegen die deel uitmaakte van een karakteristieke inrichting van het erf. Wij hechten er veel waarde aan deze houtopstand als bijzonder landschappelijk element te behouden. We kiezen daarom voor integratie van dit element in de groenzone tussen de toekomstige kade en de nieuw aan te leggen kwelsloot. De lijnvoering van de kwelsloot is daarbij zodanig gekozen, dat de zijtak die na aanleg van de nieuwe kade nog blijft voorbestaan, op de nieuwe sloot wordt aangesloten, waardoor een hydrologisch isolement van de zijtak of sloot kan worden voorkomen.

Parkeerplaatsen

Op grond van de aanpassingen aan het inrichtingsvoorstel voor het toekomstige recreatiegebied kan aan de wens worden voldaan om de reservering voor parkeervoorzieningen naast het perceel Wilsveen 2 te schrappen.

Ruimte voor ruimte-regeling

De Ruimte voor Ruimte-regeling is een regeling ter ondersteuning van de sanering van individuele bedrijven in het landelijke gebied. Doel van de regeling is, dat alle bedrijfsopstallen worden gesloopt en dat ter compensatie van de hiermee gemoeide kosten een beperkt aantal woningen terug kan worden gebouwd met een maximum van 3 woningen en waarbij het aantal gerelateerd wordt aan de omvang van de te slopen opstallen.

Het bedrijf op het Wilsveen 2 beschikt over een bouwvlak van meer dan 4.000 m², waarbinnen 5 gebouwen zijn gelegen (inclusief het hoofdgebouw met de bedrijfswoning). Indien het bedrijf voor de Ruimte voor Ruimte-regeling in aanmerking wil komen, resteert na sloop van de opstallen voldoende ruimte voor de realisatie van compenserende woningbouw.

Compenserende woningbouw is overigens niet per se gebonden aan nieuwbouw, maar kan ook vorm krijgen door het hergebruik van bestaande, karakteristieke bedrijfsopstallen (zie het langgerekte bijgebouw evenwijdig naast het hoofdgebouw). Sterker nog: dat deel van de bebouwing dat is aangewezen als rijksmonument mag niet gesloopt worden. Een combinatie van nieuwbouw en herbouw is in sommige gevallen eveneens denkbaar. Met het oog op het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat geen medewerking kan worden verleend aan een verruiming van het huidige bouwvlak of een verruiming van de bouwmogelijkheden t.b.v. een Ruimte voor Ruimte-regeling, omdat het bouwvlak in principe groot genoeg is om de regeling te kunnen toepassen.

2.7

Perceel Wilsveen 6

De inspreker verzoekt om:

- handhaving van het bouwvlak, hetgeen volgens insprekers wordt aangetast door het wegbestemmen van een loopstal, boomgaard sleufsilos en groentetuinen en een bestemmingswijziging voor een bestaand griefhoutbosje;
- handhaving van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Dit kan alleen als het hele erf in tact blijft;
- pachtmogelijkheden voor het naastgelegen perceel tussen Wilsveen 6 en 6a;
- voldoende waarborg tegen wateroverlast. (45)

Reactie Gemeente

Bouwvlak

Door de aanleg van de waterberging inclusief kwelzone zal het in de toekomst niet mogelijk zijn een volwaardige agrarisch bedrijf op het perceel uit te oefenen. Het houden van vee zal ook in de nieuwe situatie mogelijk blijven, zij het in zeer beperkte mate. De noodzaak voor het handhaven van het bouwvlak ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf vervalt hiermee.

Wel is het mogelijk de contouren voor het toekomstige bouwvlak gedeeltelijk te herzien, zodat in de nieuwe situatie een effectief gebruik van het agrarische erf mogelijk blijft. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak derhalve zodanig herzien en bemeten, dat de vermindering van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 10% van het huidige bouwvlak.

Het verlies aan grond en/of opstallen zal deel uitmaken van de schadeloosstellingsprocedure. Uitgangspunt is een volledige schadeloosstelling.

Handhaving van het bouwvlak zou ook betekenen dat de kwelsloot zou moeten worden verlegd. De ligging van de kwelsloot is bepaald door:

- *De behoefte aan waterberging in een omvang van 2 mln. m³*
- *De ligging van kwelgevoelige plekken en*
- *de noodzaak van stabiele kades rond de waterberging.*

Dit heeft als gevolg dat op de gronden van de huidige stal nieuwe ontwikkelingen zullen moeten plaatsvinden.

Voor het overige moet worden vermeld dat alle groenelementen als boomgaarden en griendhoutbosjes die binnen het resterende erf vallen ook onder de nieuwe bestemmingen gehandhaafd kunnen blijven.

Cultuurhistorische bebouwing

Niet alle bebouwing behorende tot het erf heeft een cultuurhistorische waarde. Het betreft hier alleen bouwkundige onderdelen van het oude hoofdgebouw met zijn karakteristieke hoofdvorm, maar niet onderdelen als een schuur, silo et cetera. Van een cultuurhistorisch waardevol ensemble is hier geen sprake.

Gebruiksmogelijkheden

Pacht- en gebruiksmogelijkheden van naburige gronden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar worden geregeld door privaatrechtelijke overeenkomsten. Het verzoek kan derhalve niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden behandeld.

Wateroverlast

Het thans voorliggende ontwerp voor de waterberging en bijbehorende elementen voorziet ter hoogte van Wilsveen in een brede kwelzone met:

- een hoofdwatergang (kwelsloot)
- zijtakken
- plas-dras biotopen en
- delen met een "natuurlijke" inrichting, waarvan de bouwvoor deels zal zijn afgegraven.

Zowel de maatregelen zelf als de afmetingen van de kwelzone en de hier gelegen waterhuishoudkundige elementen worden door de waterbeheerders voldoende geacht om eventuele problemen op het gebied van wateroverlast te voorkomen. Een en ander geeft derhalve geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2.8

Perceel Wilsveen 8

- Inspreker heeft behoefte aan tekeningen, die meer inzicht bieden in de beoogde veranderingen;
- Is het mogelijk de bestemming voor het perceel te wijzigen van KAB naar VAB?
- Kan de zone tussen het Wilsveen en de waterkering worden vergroot en de hoogte van de waterkering verlaagd, zodat het uitzicht op de Nieuwe Driemanspolder niet geheel wordt ontnomen?
- Inspreker vreest dat de aangehouden zones niet toereikend zijn om verzakking en schade aan de bestaande bebouwing te voorkomen;
- Inspreker heeft bezwaar tegen recreatieve mogelijkheden (voetpad en/of fietspad) langs de waterkering, vanwege aantasting van privacy en stelt voor dat de gebruiker van het perceel Wilsveen 8 verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de ruimte tussen de kwelsloot en waterkering;
- Inspreker vreest voor overlast van muggen en vliegen (26).

Reactie Gemeente

Tekeningen

Voor zo ver mogelijk zijn in de toelichting van het bestemmingsplan afbeeldingen opgenomen, die de beoogde veranderingen in de Nieuwe Driemanspolder inzichtelijk kunnen maken. Voor het overige is het instrument bestemmingsplan niet het meest geschikte instrument om visuele veranderingen te verduidelijken, omdat hier vooral functioneel-ruimtelijke afweging worden getroffen en de hoofdfuncties van bepaalde plandelen worden omschreven.

Wijziging bestemming

Er is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch'; het onderscheidt in volwaardig en kleinschalig agrarisch bedrijf is komen te vervallen. Bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet. Uitbreiding van bebouwing is slechts mogelijk bij bedrijven, die kunnen aantonen dat deze bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit zal in de praktijk er op neer komen dat alleen volwaardig agrarische bedrijven mogen uitbreiden.

Vergroten zone/verlagen kade

De ligging van de kwelsloot is bepaald door:

- De behoefte aan waterberging in een omvang van 2 mln. m³
- De ligging van kwelgevoelige plekken en
- de noodzaak van stabiele kades rond de waterberging.

De hoogte van de kade is bepaald door civieltechnische adviezen, de MER en veiligheidseisen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met het volume te bergen water bij piekberging, het beschikbare oppervlak voor piekberging en eventuele compartimentering bij vullen van de piekberging.

Een lagere kade zou afbreuk doen aan de veiligheid. Dit wordt mede ingegeven door de gedachte dat, door de ligging van de aan te leggen kaden parallel aan de bestaande kaden, bij een doorbraak het tussengelegen gebied zeer snel vol loopt. Juist gelet op de daar aanwezige bebouwing is dit ongewenst. Dat het uitzicht vanuit het Lage Wilsveen door de hoogte van de kade belemmerd zal worden weegt hierbij minder zwaar dan de veiligheidsoverwegingen.

Verzakking/schade

De afmetingen van de kwelzone en de hier gelegen waterhuishoudkundige elementen worden door de waterbeheerders voldoende geacht om eventuele problemen op het gebied van wateroverlast of schade aan bestaande bebouwing te voorkomen.

Recreatieve voorzieningen

Er is juist ten behoeve van de privacy van bewoners een groene buffer gecreëerd tussen de huiskavels en de paden op de kade.

Beheer en onderhoud kwelzone

Beheer en onderhoud van de kwelzone zal worden overgelaten aan de toekomstige beheerder van het gebied (Staatsbosbeheer). Aan deze beheerder zal worden overgelaten of dergelijke afspraken kunnen worden gemaakt.

Overlast muggen en vliegen

Bij de inrichting is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze aspecten. Het ontstaan van poelen met stilstaand water is zoveel mogelijk vermeden.

2.9

Perceel Wilsveen 10b

Kan een wijziging van de bestemming plaatsvinden, daar bij verkoop van de gronden achter de locatie Wilsveen 10b daar geen agrarische activiteiten meer kunnen plaatsvinden?

- Kan de bestemming van het perceel Wilsveen 10b worden gewijzigd in 'extra woonbestemming met kleinschalige bedrijfsactiviteiten', zoals het opvangen van kinderen en het oprichten van een dierenpension, met handhaving van de voorgestelde woonbestemming, dit om een daling in de bedrijfsexploitatie te voorkomen?
- Kan een afstand van minimaal 200 meter tussen de openbare weg Wilsveen en de kwelsloot worden aangehouden?
- Kan ook vrijstelling worden verleend van de gebruiksvoorschriften in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan: reden is dat bij kleine bedrijfsmatige activiteiten voor een eigen parkeervoorziening moet worden gezorgd en er moet dus voldoende parkeerruimte zijn, maar daarvoor moet de minimale afstand van de geplande sloot achter de bebouwing tot aan de weg 200 meter zijn en dat is nu niet zo.
- Wordt compensatie verleend voor de gevolgschade die reclamant zal leiden? (6)

Reactie gemeente

Extra woonbestemming

Het verlies aan weidegrond zal deel uitmaken van de schadeloosstellingsprocedure. Er kan alleen medewerking worden verleend aan een extra woonbestemming indien sprake is van een bedrijfsbeëindiging, zoals geformuleerd in de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

De start van nieuwe bedrijfsactiviteiten aan het Wilsveen vinden wij niet gewenst. In onderhavig geval zou de start van een nieuw bedrijf tot een verdichting van het bestaande bebouwingslint leiden, hetgeen uit landschappelijk en functioneel oogpunt onwenselijk wordt geacht. De voorgestelde bedrijfsactiviteiten zouden bovendien een verkeersaantrekkende werking genereren (kinderopvang) of brengen naar verwachting een voor naburige woningen onacceptabele geluidhinder met zich mee (dierenpension). Van medewerking aan een dergelijk verzoek zou bovendien ongewenste precedentwerking kunnen uitgaan.

Wij zijn verder van mening dat bedrijven zoals door inspreker worden beoogd bij voorkeur op andere locaties gevestigd dienen te worden, zoals op een bedrijventerrein of in de bebouwde kom. Daarvan is hier echter geen sprake.

Afstand tot de kwelsloot

De ligging van de kwelsloot is bepaald door:

- De behoefte aan waterberging in een omvang van 2 mln. m³
- De ligging van kwelgevoelige plekken en
- de noodzaak van stabiele kades rond de waterberging.

Achter de huidige bedrijfsgebouwen kan derhalve niet meer ruimte voor particuliere doeleinden worden gereserveerd dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

Voldoende parkeerruimte

Wij hebben al gesteld dat het vestigen van nieuwe bedrijfsactiviteiten (anders dan als nevenactiviteit of bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing) aan het Wilsveen ongewenst is. Het verzoek om voldoende ruimte te creëren om parkeervoorzieningen aan te leggen voor nieuwe bedrijfsactiviteiten kan daarom niet worden gehonoreerd.

2.10

Perceel Begraafplaats

- Kan de mogelijkheid tot het oprichten van een beheerderswoning worden behouden in dit bestemmingsplan?
- Kan de parkeerplaats worden verplaatst van de zuid-westzijde van de begraafplaats?
- Kan een uitbreiding van de begraafplaats tot aan de kwelsloot worden opgenomen in het bestemmingsplan? (28)

Reactie Gemeente

Beheerderswoning

Er kan geen mogelijkheid worden opgenomen voor een beheerderswoning in het bestemmingsplan. Dit zou een extra 'rode' voorziening zijn, buiten de rode contour.

Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zijn verplaatst.

Uitbreiding

De uitbreiding is opgenomen in het bestemmingsplan.

2.11

Perceel Wilsveen 12

- Kan het pand Wilsveen 12 een woonbestemming krijgen? Nu staat het perceel nog aangegeven als onderdeel van het bedrijf op Wilsveen 1.

Reactie Gemeente

Het perceel Wilsveen 12 heeft een woonbestemming gekregen.

2.12

Perceel Wilsveen 15

- Kunnen er criteria worden opgesteld tot behoud van zichtlijnen bij herbouw volgens de Ruimte voor Ruimte-regeling (bijvoorbeeld alleen herbouw binnen de begrenzing van de te slopen bedrijfsgebouwen of door KAB niet te laten uitbreiden tot 0,75 ha)?
- Kan de kwelzone zo worden ingericht dat de zichtlijnen behouden blijven, dus zonder verdichting door te veel groen/bos? (15)

Reactie Gemeente

Zichtlijnen

Toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling vindt over het algemeen plaats op het eigen erf of op bouwlocaties in of aangrenzend aan een bebouwde kom. Een willekeurige plaatsing van nieuwbouw in open delen is op grond van de bestaande regelgeving uitgesloten.

Bij herbouw op het huidige bedrijfsperceel is herbouw op plekken van reeds bestaande bebouwing een belangrijk uitgangspunt. Dit rechtvaardigt echter geen bepalingen die de herbouw op deze plekken ook bindend maakt. In individuele gevallen kunnen afstandsnormen ten opzichte van andere woonbebouwing of milieu en civieltechnische overwegingen aanleidingen geven tot een afwijkende situering ten opzichte van de bestaande situatie.

Bouwpercelen

Er is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch'; het onderscheidt in volwaardig en kleinschalig agrarisch bedrijf is komen te vervallen. Uitbreiding van bebouwing is slechts mogelijk bij bedrijven, die kunnen aantonen dat deze bebouwing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit zal er in de praktijk op neer komen dat alleen volwaardig agrarische bedrijven mogen uitbreiden.

Kwelzone

De inrichting van de kwelzone hangt op de eerste plaats af van civieltechnische, hydrologische en landschappelijke overwegingen. De realisatie van een nieuwe kade en nieuwe loop- of fietsroutes brengt nieuwe kansen met zich mee voor de landschapsbeleving vanaf en langs de nieuwe kade.

Omdat met deze elementen thans ook zeer onaantrekkelijke achterkanten van bedrijven worden ontsloten is het noodzakelijk op specifieke plekken zorg te dragen voor een goede landschappelijke inrichting tegen zo verantwoord mogelijke kosten en zonder dat het publieke belang van een aangename landschapsbeleving afhankelijk wordt van de sloop of het behoud van her en der zeer onaantrekkelijke bebouwing.

Met het oog op het vorenstaande zal het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Groen' mogelijkheden bevatten voor beplantings- of inrichtingsvoorstellen die bij kunnen dragen aan een beter landschapsbeeld in de kwelzone. Zicht bepalende beplanting zal daarbij vooral op locaties achter bestaande bedrijfsbebouwing worden toegepast, zodat deze een minder zware invloed hebben op hun rechtstreekse omgeving.

De vrees dat door beplantingsmaatregelen de twee-eenheid met Pottveen verloren gaat wordt door de gemeente niet gedeeld. De term twee-eenheid veronderstelt immers dat er sprake is van een scheidend of geleidend element; in dit geval de bebouwing van Wilsveen inclusief de daar aanwezige erfbeplanting. De mate van transparantie is afhankelijk van de inrichting van de open delen tussen voor en achter de lintbebouwing. Omdat nieuwe beplanting vooral achter bestaande bedrijfsgebouwen zal worden geplaatst zal deze voor de transparantie minder effect hebben dan door de insprekers wordt verondersteld.

2.13

Perceel Wilsveen 17-19

- Kan de huidige bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden', zodanig worden gewijzigd dat er een bedrijfswoning met een stal, inclusief kraamkamer kan worden gerealiseerd op het perceel Wilsveen 17-19? Reclamant is voornemens aldaar een kleinschalig fokbedrijf te (her)starten. (16)

Reactie Gemeente

Bij de beoordeling van het verzoek moet worden betrokken dat t.a.v. nieuwbouw in het landelijke gebied van provinciale zijde een restrictief beleid van toepassing is. Daarbij wordt nieuwbouw in het agrarische gebied in principe afgewezen. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen, waarbij nut en noodzaak en de meerwaarde voor het gebied wordt aangetoond, kan medewerking worden overwogen.

Gezien het feit dat verschillende agrarische bedrijven in de rechtstreekse omgeving hun functie gaan verliezen en een aantal opstallen leeg komen te staan, ligt het meer voor de hand hergebruik van reeds bestaande opstallen (evt. met beperkte aanvullende nieuwbouw) te overwegen.

Op de tweede plaats wordt een verdere ruimtelijke verdichting van het beoogde perceel niet wenselijk geacht, omdat hiermee afbreuk zou worden gedaan aan het landschapsbeeld ter plaatse.

Tenslotte weegt ook mee dat de eigenaar zijn inkomen in een andere branche verdient, zodat niet gesproken kan worden over het oprichten van een volwaardig agrarisch bedrijf. Nieuwvestiging is namelijk alleen mogelijk als het om een volwaardig en perspectiefvol grondgebonden agrarisch bedrijf gaat.

2.14

Perceel Wilsveen 24a

- Kan medewerking worden verleend aan een bedrijfsmatig gebruik van opstallen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling?
- Kan medewerking worden geboden aan een landgoedregeling voor gronden gelegen buiten het plangebied?
- Kan er meer ruimte achter de bestaande boerderij beschikbaar komen voor andere activiteiten en gebruik van opstallen makkelijker ingepast kunnen worden? (18)

Reactie Gemeente

Bedrijfsmatig gebruik opstallen

Medewerking aan een bedrijfsmatig gebruik van opstallen in het kader van een Ruimte voor Ruimte-regeling behoort niet tot de mogelijkheden, omdat de regeling juist bedoeld is voor de sanering van niet levensvatbare of niet passende bedrijven in het buitengebied.

Het verzoek zoals dit thans is neergelegd komt neer op een gecombineerd verzoek tot (gedeeltelijke) herbestemming als opslag- of verwerkingsbedrijf en de wens tot woningen voor de beëindiging van de agrarische functie. Medewerking zou een eenzijdige flexibilisering voor de inspreker met zich mee brengen en een precedent scheppen, dat een verdere verdichting van de bestaande lintbebouwing met zich mee zal brengen. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet wenselijk geacht en stuit ook op bezwaren van provinciale zijde.

Ook een herbestemming van het bedrijf tot opslagbedrijf zonder nieuwe woningbouw wordt niet wenselijk en mogelijk geacht. Ook al zijn op grond van de historisch gegroeide situatie reeds 3 opslagbedrijven in Wilsveen aanwezig moet worden geconcludeerd, dat nieuwe opslagbedrijven alleen op bedrijventerreinen kunnen worden gevestigd. Uitbreiding ligt in verband met de landschappelijke effecten van dergelijke bedrijven niet voor de hand.

Nieuwe bedrijfsfuncties zijn alleen denkbaar indien zij gebiedsondersteunend werken, hetgeen neerkomt op in hoofdzaak agrarisch of recreatief getinte bedrijven, met een functionele binding met de hier gelegen agrarische gronden, natuur- en recreatiegebieden.

Landgoederenregeling

Planologische regelingen voor gronden buiten het plangebied behoren niet tot de werkingssfeer van dit bestemmingsplan. Verzoeken hieromtrent kunnen derhalve in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet worden behandeld maar dienen een separate wettelijke procedure te doorlopen.

Ruimte achter de boerderij

De beschikbare ruimte achter de bestaande lintbebouwing in Wilsveen is afhankelijk van de ligging van de kwelsloot. Deze ligging is bepaald door:

- De behoefte aan waterberging in een omvang van 2 mln. m³
- De ligging van kwelgevoelige plekken en
- de noodzaak van stabiele kades rond de waterberging.

Onderzoeken hebben uitgewezen dat binnen de gegeven randvoorwaarden geen andere of betere situering mogelijk wordt geacht. Achter de huidige bedrijfsgebouwen kan derhalve niet meer ruimte voor particuliere doeleinden worden gereserveerd dan thans in het bestemmingsplan is opgenomen.

2.15

Perceel Wilsveen 26

- Insprekers maken bezwaar tegen het plan omdat hun huidige bedrijfsactiviteiten dusdanig worden verstoord dat ze genoodzaakt worden om een omschakeling in de huidige exploitatie te doen
- Kan de bestemming VAB worden behouden?
- Als de huidige bedrijfsvoering niet meer mogelijk is, dan wensen insprekers hun bedrijfsactiviteiten aan te passen. Om dit mogelijk te maken wordt verzocht de kwelsloot minimaal 175 meter vanaf de weg aan te leggen;
- Eventueel wordt gedacht over recreatieve voorzieningen. Naast paardenactiviteiten wensen insprekers ook de mogelijkheid om waterrecreatie op de waterberging, zoals roeien, kanoën en dergelijke, te verzorgen;
- Insprekers willen de bestemming zodanig wijzigen dat een hippisch bedrijf met een camping in combinatie met het verzorgen van zogenaamde 'Groene Hart logies en waterrecreatie' mogelijk wordt;
- Insprekers willen daartoe een erfperceel van ten minste 1,5 ha. (33).

Reactie Gemeente

In overleg met inspreker wordt aan deze reactie tegemoet gekomen, door op het perceel de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' te leggen. Hiermee wordt een Groene Hart logies mogelijk gemaakt en kunnen er op kleine schaal dieren worden gehouden. Deze functiewijziging sluit goed aan bij de toekomstige ontwikkelingen, vanwege het recreatieve karakter.

2.16

Perceel Wilsveen 28

Inspreker maakt bezwaar tegen:

- een bestemmingswijziging zolang geen schadeloosstellingregelingen is getroffen
- verlies aan weidegrond, melk-, mest- en toeslagrechten
- eventueel negatieve effecten op stabiliteit bebouwing Wilsveen 28
- indirect gedwongen, (duurdere) herbouw (54).

Reactie Gemeente

Schadeloosstelling

Ten aanzien van het vraagstuk bestemmingswijziging en schadeloosstelling moet worden opgemerkt, dat eventuele schadeloosstellingen gebaseerd worden op een bestemmingswijziging en eventueel hieruit voortvloeiende neveneffecten. Een met de planvorming gelijk oplopende schadeloosstelling is alleen gebruikelijk indien door de planvorming en tijdens de planvorming sprake is van aantoonbare schade.

Verlies weidegrond

Het verlies aan weidegronden, mest en toeslagrechten is inherent aan de plandoelstellingen. Het verlies en de hiermee gemoede materiële schade is onderwerp van de schadeloosstellingsprocedure.

Stabiliteit bebouwing

De afmetingen van de kwelzone en de hier gelegen waterhuishoudkundige elementen worden door de waterbeheerders voldoende geacht om eventuele problemen op het gebied van wateroverlast of schade aan bestaande bebouwing te voorkomen.

Herbouw

Ook de eventuele negatieve effecten op bestaande bebouwing en de noodzaak tot herbouw zijn onderdeel van schadeloosstellingregelingen maar niet van het bestemmingsplan zelf. Daarbij kan worden opgemerkt, dat de feitelijke schade moet worden onderbouwd door deskundige onderzoeken en adviezen. Dit geldt zowel voor de vaststelling van feitelijke fysieke schade aan gebouwen als voor de eventuele noodzaak tot herbouw als gevolg van de beoogde functieverandering.

2.17

Perceel Wilsveen 33

- Kan de bestemming van het perceel worden gewijzigd van KAB naar Woondoeleinden, opdat de bestaande woning, die op de nominatie staat voor gemeentelijk monument, geschikt wordt gemaakt voor dubbele bewoning door de huidige bewoners en op de plaats van de huidige hooischaar een 2^e woning kan worden gebouwd, aansluitend op de 1^e? (19)

Reactie Gemeente

Herbestemming

Herbestemming tot woondoeleinden is op basis van provinciaal beleid denkbaar. Daarbij zal echter naar een aantal criteria moeten worden gekeken, die voor een definitief oordeel maatgevend kunnen zijn. Hiervoor dient het verzoek duidelijker geconcretiseerd te worden, zodat inzichtelijk wordt:

- welke bedrijfsopstallen gesloopt zullen worden,
- hoeveel woningen in de eindsituatie aanwezig zullen zijn,
- hoe in de daarbij behorende vraag naar parkeerplaatsen wordt voorzien,
- of aan geluidhindernormen voor woondoeleinden kan worden voldaan en
- of de herbestemming negatieve effecten kan hebben op de bedrijfsvoering en de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de rechtstreekse omgeving.

Gezien het vorenstaande ligt het voor de hand de huidige bestemming vooralsnog te handhaven.

2.18

Perceel Wilsveen 37

Kan de huidige bestemming van het bouwperceel worden verruimd (de huidige bestemming van het perceel is VAB. De bestemming sluit aan bij de aanwezige activiteiten):

- tot minimaal 1 ha: het huidige bouwperceel is te klein voor een volwaardig melkveehouderijbedrijf, de omvang is nu 0,5 ha en een omvang van 1 ha is gebruikelijk;
- aan de rechterzijde, zodat kuilplaten en sleufsilos binnen het bouwperceel komen te liggen;
- door het bouwperceel naar achteren te verlengen. Het bedrijf heeft vervangings-, uitbreidingsplannen voor de melkveehouderij en bij realisatie van die plannen moet vanwege de gestelde milieueisen het bouwperceel naar achteren worden verlegd;
- door de begrenzing aan de linkerzijde van het bouwperceel verleggen, zodat de loods ter linkerzijde kan worden verlegd (20).

Reactie Gemeente

Verruiming bouwperceel

In principe biedt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 20 deze mogelijkheid. Daarbij gelden een aantal vereisten. Eén daarvan is de eis dat de continuïteit van de bedrijfsvoering de uitbreiding noodzakelijk moet maken. Bij deze noodzaak wordt meegenomen dat voorkomen moet worden dat een bedrijfscentrum wordt uitgebreid met nieuwe bebouwing terwijl bestaande bebouwing aanwezig is, die niet voor agrarische doeleinden wordt gebruikt.

Kuilplaten en sleufsilos

Hoewel het de voorkeur heeft om deze voorzieningen binnen een bouwvlak te situeren, is ontheffing mogelijk voor dergelijke voorzieningen buiten het bouwvlak. Aanpassing van het bouwvlak is derhalve niet nodig.

Langer bouwperceel

Indien inspreker voldoet aan de vereisten van de wijzigingsbevoegdheid genoemd in artikel 3, lid 20, kan medewerking worden verleend aan uitbreiding van het bouwperceel. Daarbij zal onder andere gekeken worden naar effecten qua verkeer, milieu en landschap.

Afstand tot burgerwoningen

Inspreker verzoekt om een langer bouwperceel in verband met de nabije ligging van woningen. Verlenging van het bouwvlak ligt thans echter niet voor de hand. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat:

- een verlenging niet tot een kortere afstand leidt van bestaande bedrijfsbebouwing en de directe woonomgeving, maar wel tot een intensievere bedrijfsbebouwing, hetgeen per saldo voor de woonbebouwing geen voordelen oplevert en
- een verlenging van het bouwvlak een verdere penetratie van bedrijfsgebouwen in het open landschap met zich mee zou brengen.

Uitbreiding loods

Het verzoek om aanpassing van het bouwvlak t.b.v. de loods zal ten eerste moeten worden beoordeeld aan de hand van de noodzaak van deze uitbreiding voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Als deze noodzaak aangetoond is zal het verzoek worden beoordeeld op ruimtelijke merites. Hierbij speelt mee dat de bewuste loods nu al een zeer dominante ruimtelijke positie inneemt. Van alle grote bedrijfsgebouwen in dit deel van Wilsveen heeft dit gebouw de grootste afstand ten opzichte van de ontsluitingsweg en penetreert dit het gebouw het diepst in het aansluitende open polderlandschap. Een verdere uitbreiding zou dit beeld alleen maar versterken.

2.19

Perceel Voorweg 167, Zoetermeer

- De ligging van de kade en de daaraan gekoppelde kwelzone brengt de economische gebruikers (Voorweg, Wilsveen) die hun bedrijfsactiviteiten in het gebied willen voortzetten onevenredig grote economische schade toe. Dientengevolge is het noodzakelijk dat de nieuwe kade op minimaal 175 meter gerekend vanuit het midden van de Voortocht wordt gesitueerd. Voorts is het noodzakelijk dat de huidige Voortocht wordt verplaatst tot aan de kade van de waterberging en dat de Voortocht zoveel mogelijk wordt gecombineerd met de kwelsloot. De aldus ontstane ruimte biedt de huidige economische gebruikers de gelegenheid in dit gebied hun bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten. Daarnaast biedt genoemde ruimte meer privacy aan de bewoners van de Voorweg en wordt een veiligere zone gecreëerd die als buffer fungeert tegen de druk vanuit de wateropvang ten opzichte van de gebouwen. Uit oogpunt van veiligheid en landschappelijke inpassing wordt voor het Wilveense gedeelte eenzelfde oplossing voorgestaan;
- Kan er een wijzigingsbevoegdheid worden gelegd op het perceel weidegrond, gelegen hoek Wilsveen-Markseweg, van Agrarische doeleindenlandschappelijk waarden naar VAB, zodat op dat perceel een nieuw agrarisch bedrijf kan worden opgericht.
- Welke mogelijkheden zijn er voor het bedrijf nu op de plek waar het huidige bedrijf is in de toekomst een waterberging komt. De grond kan dan niet meer voor andere doeleinden dan water worden gebruikt (25).

Reactie Gemeente

De afstand tussen de Voorweg en het toekomstige bergingsgebied is bepaald door:

- De behoefte aan waterberging in een omvang van 2 mln. m³
- De ligging van kwelgevoelige plekken en
- de noodzaak van stabiele kades rond de waterberging.

De breedte van de thans in particulier bezit blijvende grond is een resultante van deze 3 invloedsfactoren. Gezien het publieke belang dat hiermee wordt gediend, is deze breedte niet onderhandelbaar of flexibel vorm te geven.

Voor het overige moet worden opgemerkt dat economische schadeloosstelling geen deel uitmaakt van deze bestemmingsplanprocedure maar dat deze een separate juridische regeling kent.

3. Infrastructuur

3.1 Verkeer

2, 12, 21 en 22

- a. Kan de ontsluiting van het recreatiegebied Nieuwe Driemanspolder zoveel mogelijk via de N469 worden geleid?
- b. Wordt de maximumsnelheid voor gemotoriseerd verkeer verlaagd op de polderwegen?
- c. Wordt rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking die de functiewijziging van de Driemanspolder heeft. Deze extra verkeersaantrekkende werking wordt bij alle alternatieven als 'niet significant' beschouwd. Hoewel de realisatie van N469 heeft bijgedragen aan de reductie van het sluipverkeer, door de lange wachttijden op de N469 winnen het Wilsveen en de Kostverlorenweg als sluiproutes weer aan aantrekkelijkheid.
- d. Tot welke gevolgen kunnen deze extra verkeersbewegingen leiden en zijn naar deze gevolgen onderzoeken gedaan (MER):
 - normoverschrijding van de geluidsniveaus op de gevels;
 - verslechtering van de luchtkwaliteit in samenhang met die verkeersbewegingen;
 - geluidsoverlast in verband met die extra verkeersbewegingen.
- e. Waarom houdt de gemeente zich niet aan haar toezeggingen die zijn gedaan voor wat betreft de functie van de Kostverlorenweg, het Wilsveen en de Voorweg? Deze wegen zouden verkeerssluw worden, of blijven.
- f. Blijft het kruispunt Oude Middenweg en Kostverlorenweg gehandhaafd? Bij handhaving moet het wel verkeersveiliger worden ingericht.

Reactie Gemeente

Ontsluiting

Het recreatiegebied is zodanig ontworpen dat het recreatieve zwaartepunt van het gebied langs de Zoetermeerse Rijweg is gelegen. De oude ontginningslinten hebben een meer extensieve functie, waarbij het accent ligt op het behoud van de karakteristiek van de huidige lintbebouwing. De centrale ligging van het toekomstige waterrijke natuur- en recreatiegebied brengt echter met zich mee, dat een ondergeschikt deel van de verkeersstromen ook van de oude polderwegen gebruik zal maken. Een algehele afsluiting van de wegen behoort niet tot de mogelijkheden in verband met de bereikbaarheid van een aantal bedrijven in de oude ontginningslinten.

Snelheid

De regulering van de maximumsnelheid op de polderwegen is in principe een verkeerstechnische regulering en behoort niet tot de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

Verkeersaantrekkende werking/sluipverkeer

Voor de Kostverlorenweg en het Wilsveen wordt, volgens de MER, de verkeersaantrekkende werking als 'niet significant' beschouwd, omdat het meeste recreatieverkeer via de Zoetermeerse Rijweg zal worden geleid. Door aan het begin van de Kostverlorenweg parkeergelegenheid aan te leggen wordt recreatieverkeer het gebied in zoveel mogelijk voorkomen.

Gevolgen extra verkeersbewegingen

De functie van de weg verandert ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Leidschenveen' niet. Volgens de MER wordt de verkeersaantrekkende werking als 'niet significant' beschouwd. In oktober 2006 is een verkeerstelling gehouden. Vervolgens is een geluidsberekening gemaakt. Uit deze berekening is gebleken dat de woningen aan de Arenastraat in Leidschenveen ruim buiten de 50 dB(A) contour vallen. Dit betekent dat het geluidsniveau op de gevels de voorkeursgrenswaarden niet overschrijdt.

Luchtkwaliteit

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de ontwikkelingen geen verhoging in de concentraties of toenames in het aantal overschrijdingen veroorzaken. De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat gezien de geringe toename in de verkeersintensiteit er geen toename in de geluidsbelasting van 2 dB of meer zal plaatsvinden ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkelingen in de Nieuwe Driemanspolder. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen 'gevolgen elders' zullen optreden ten gevolge van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Verkeersluw

In het Verkeers- en Vervoerplan Leidschendam 1997 is aangegeven dat Kostverlorenweg verkeersluw zal worden, in die zin dat het alleen de functie krijgt voor bestemmingsverkeer. Dit Verkeer- en Vervoerplan is vervangen door een nieuw Verkeer- en Vervoerplan 2004. Hierin zijn de Kostverlorenweg en het Wilsveen aangewezen als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom. In 2007 is er een krediet beschikbaar om deze erftoegangswegen onder te brengen in een 60 km/uur zone. Door middel van bebording, belijning, gelijkwaardige kruispunten (rechts gaat voor) en enkele kruispuntplateaus wordt de functie van deze wegen (erftoegangswegen buiten de bebouwde kom) beter benadrukt.

Onze inzet is om de hoeveelheid verkeer op de route Wilsveen/Kostverlorenweg enigszins te verminderen via de hierboven genoemde trajecten en in samenwerking met de buurgemeenten.

Kruispunt Oude Middenweg/Kostverlorenweg

Het bestemmingsplan voorziet niet in een afsluiting van het kruispunt Oude Middenweg / Kostverlorenweg, dan wel het verkeersveilig inrichten van het kruispunt. De technische aanpassing en afwerking van het kruispunt behoort niet tot de werkingssfeer van het bestemmingsplan.

overlast

12,42

- Wordt aandacht besteed aan de hinder die omwonenden ondervinden tijdens realisatie van het plan?
- In het voorontwerpbestemmingsplan (blz 140) wordt aangegeven dat 'enige verkeershinder' zal ontstaan door afvoer grond en aanvoer van materiaal tijdens de

aanleg van de waterberging. Reclamant stelt dat gevreesd wordt dat de bewoners opnieuw lange tijd belast worden met zwaar vervoer.

Voorstel:

- Het zware transport voor de aanleg van de waterberging via de N469 laten verlopen, de weg is ruimer, veiliger en zo wordt voorkomen dat er nog meer schade aan de woningen aan het Wilsveen en de Voorweg wordt toegebracht.

Reactie Gemeente

Deze punten zullen bij de uitvoering worden meegenomen.

3.2 parkeren

- Is het aantal parkeerplaatsen nabij de rotonde (185) niet aan de hoge kant. Dit kan uitnodigen tot intensieve recreatie in plaats van extensieve?
- Klopt het dat in het Leidschendamse deel van het plan het aantal parkeerplaatsen niet wordt aangegeven? Inspreker is van mening dat de plannen met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen terughoudend moeten zijn;
- Klopt het dat de toegang tot de parkeerplaatsen vanaf de N469 wordt gerealiseerd via een rotonde, deze rotonde staat in concept inrichtingsplan, maar niet op de plankaart(en). (2)

Reactie Gemeente

Extensief

Het woord 'extensief' heeft vooral betrekking op de doelgroep (wandelaars, fietsers, kanoërs en ruiters).

De parkeerplaatsen zullen gefaseerd worden aangelegd, waarbij in eerste instantie het minimum aantal zal worden gerealiseerd dat volgens de parkeernormen en ervaringgegevens voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk is. Voor de overige extra parkeerplaatsen is een ruimtelijke reservering getroffen, waarop tijdens piekdagen of onverwacht intensief gebruik terug gevallen kan worden.

Leidschendam

In Leidschendam zullen 31 parkeerplaatsen worden aangelegd aan het begin van de Kostverlorenweg en 30 parkeerplaatsen bij de begraafplaats aan het Wilsveen. Deze parkeerplaatsen zullen gefaseerd worden aangelegd, waarbij in eerste instantie het minimum aantal zal worden gerealiseerd dat volgens de parkeernormen en ervaringsgegevens voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk is.

Rotonde

De civieltechnische uitwerking van een ontsluiting maakt in principe geen deel uit van een bestemmingsplan. Wel kan worden vermeld dat het inrichtingsplan thans niet in een rotonde voorziet maar in een T-splitsing met voorsorteerstroken voor afslaand verkeer richting Nieuwe Driemanspolder.

- Kan het parkeerterrein bij de begraafplaats worden verplaatst? (10)

Reactie Gemeente

Ja, het parkeerterrein is naar de zuidwest kant van de begraafplaats verplaatst.

- Voorgesteld wordt om geen parkeerplaats aan het begin van het Wilsveen plaatsen. Deze zou een grote verkeersaantrekkende werking hebben terwijl het streven is om deze wegen autoluw te maken. Bovendien zal het zicht op de monumentale boerderij aan het begin van het Wilsveen worden aangetast (11,12)

Reactie Gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is deze parkeerplaats komen te vervallen. De parkeerbehoefte zal elders in het plan worden opgevangen. Bij de entree van de Kostverlorenweg komt een parkeerplaats met maximaal 31 plaatsen. Naast de begraafplaats zal een bescheiden aantal parkeerplaatsen worden aangelegd (max. 30). De herinrichting van de weg zelf zal recreanten zoveel mogelijk stimuleren naar de parkeerplaats van de N-469 te gaan.

3.3 recreatieve routes

2.22. Fietspaden, fietsroutes

- Is het mogelijk het fietspad dat langs de Kostverlorenweg is aangegeven, niet op de dijk te laten lopen, maar aan de Molenzijde, gezien het huidige gebruik van de weg als hondenuitlaatplaats?
- Waarom staan fietspaden en wandelpaden in het inrichtingsplan, maar niet op de plankaart?
- Worden deze in het bestemmingsplan opgenomen? Zo nee, wie garandeert dat deze paden dan daadwerkelijk worden aangelegd?
- Voorstel het voetpad langs de molens naar Wilsveen als fietspad uit te voeren;
- Er ontbreekt een (tunnel)oplossing onder de spoorlijn voor fietsers vanaf het bestaande fietspad langs de golfbaan;

Reactie Gemeente

Locatie fietspad

Aan dit verzoek kan worden voldaan. Het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan voorziet niet in een fietspad op de dijk langs de Kostverlorenweg, maar – zoals gevraagd- in de groenstrook aan de Molenzijde.

Plankaart

De fiets- en wandelpaden zijn inmiddels in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Groen'. Overigens moet wel worden opgemerkt dat het bestemmingsplan fiets- of wandelpad mogelijk maakt, maar legt dit niet dwingend op.

De paden zijn echter wel onderdeel van de uitvoering van het project en zijn in de kostenramingen meegenomen. Er kan dus vanuit worden gegaan dat deze paden zullen worden aangelegd.

Voetpad nabij molens

Het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan voorziet op deze plaats vooralsnog in een voetpad. Een verbrede taakstelling als fietspad is denkbaar, maar niet noodzakelijk of per sé wenselijk.

Daarbij spelen aspecten mee als status van het pad (openbaar of privé), privacy van aanwonenden en neveneffecten op aangrenzende weilanden.

Tunnel

De civieltechnische uitwerking van fietsvoorzieningen maakt in principe geen deel uit van een bestemmingsplan. Wel kan worden vermeld dat het inrichtingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe brug voor langzaam verkeer ter hoogte van het Sprinterpad in het Westerpark.

- In inrichtingsplan lopen de recreatieve routes direct langs de achterzijde van het bedrijfsperceel (25).

Reactie Gemeente

Ten behoeve van de privacy is juist een strook ingericht met bosschages tegen directie inkijk. Ook zijn de paden niet direct langs de achterkanten van de percelen gelegd.

Voetpaden

- Kan er niet een andere aansluiting worden gezocht voor de aansluiting van het voetpad bij het appartementencomplex Toppereend. Onder het appartementencomplex Toppereend is een onderdoorgang die aansluit op het voetpad, zoals geschetst in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze onderdoorgang is echter dichtgemaakt, wat betekent dat het voetpad eindigt bij het appartementencomplex Toppereend (24).

Reactie Gemeente

De situering van de paden is hierop aangepast in het VO Inrichtingsplan.

- Waarom wordt op de dijk aan de zijde van Leidschenveen een voetpad gerealiseerd? Door het aanbrengen van een voetpad op de dijk zal overlast ontstaan van inkijk van voetgangers, hetgeen een grove inbreuk is op de privacy. Dit zal leiden tot planschade. Waarom wordt het voetpad niet onder aan de dijk gelegd, om op die manier op de dijk ruimte te geven aan grazend vee? (23)

Reactie Gemeente

Ten behoeve van wandelaars voorziet het VO Inrichtingsplan ook in wandelroutes op de Landscheiding. De situering van de paden is daarbij o.a. afgestemd op een goede landschapsbeleving en het waarborgen van privacy van woningen langs de Landscheiding. Dit o.a. door handhaving van een minimum afstand tussen pad en woningen van minimal 50 m en een situering van de paden aan de polderkant van de Landscheiding waar dit door het profiel mogelijk wordt gemaakt.

3.4 openbaar vervoer

- Waarom is in het plan geen openbaar vervoernetwerk opgenomen? Het Wijkberaad vindt dat onontbeerlijk voor een goede bereikbaarheid van de Nieuwe Driemanspolder. De voorkeur bestaat voor een bushalte bij de nog aan te leggen rotonde en bij de rotonde bij de Intratuin;
- Daarnaast dient een Randstadrailhalte ter hoogte van de rotonde Houtkade te worden gerealiseerd. (2)

Reactie Gemeente

De realisatie van de gevraagde openbaar vervoervoorzieningen behoort niet tot de werkingssfeer van dit bestemmingsplan.

4. Recreatie

- Waarom zijn er in het inrichtingsvoorstel zones voor intensieve recreatie opgenomen (figuur 28), terwijl het uitgangspunt extensieve recreatie is?
- Waarom worden er adventure- en/of teambuildingactiviteiten genoemd? Dit is intensieve recreatie en zou niet moeten worden toegestaan. (2)

Reactie Gemeente

Extensieve recreatie

Intensief en extensief zijn relatieve begrippen. Ook extensieve vormen van recreatie kunnen plaatselijk geconcentreerd worden, zodat er een zonering in het gebied ontstaat. Deze zonering is van belang om rustige delen ten behoeve van natuur te creëren.

Adventure- en/of teambuildingsactiviteiten

Het is niet de bedoeling een grootschalig commerciële functie in het plangebied te vestigen. Overnachtingsmogelijkheden en vergaderfaciliteiten zijn niet gewenst. Toegestaan zijn initiatieven waarbij (kleinschalige) teambuildingsactiviteiten in de open lucht plaatsvinden waarbij landschap en/of natuur of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd. Hierin is wel de mogelijkheid opgenomen voor een bijbehorende voorziening zoals een kantine. Detailhandel en horeca zijn echter expliciet uitgesloten.

5. Diverse

5.1 Plankaart

- Waarom zijn bepaalde bedrijfswoningen die op de plankaart met een rood kruis staan aangegeven niet toegestaan? (22)

Reactie Gemeente

Deze aanduiding, volgens de nieuwe standaard (-bw), komt alleen voor bij niet-agrarische bedrijven in het plangebied. De aanwezige bedrijfswoningen zijn geïventariseerd. De feitelijke situatie is bepalend geweest voor de toekenning van de bestemming. Bij die niet-agrarische bedrijven, waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is, mag geen nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd. Uitgangspunt is hierbij het provinciaal beleid. Dit beleid gaat ervan uit dat nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn uitgesloten.

5.2 Groen

- Kunnen de bomen ter hoogte van Aqualande in Leidschenveen worden verplaatst naar het midden van de weg ter hoogte van de toekomstige rotonde in de N469, hier is meer ruimte voor bosgebied en er is dan een betere overgang van de bomen van het Westerpark naar het lage weidegebied. (2)

Reactie Gemeente

Het toekomstige beplantingsplan maakt geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Wel kan worden opgemerkt dat het inrichtingsplan nooit in de aanleg van aaneengesloten grote bosschages langs de Landscheiding heeft voorzien. Gepland zijn o.a. solitaire bomen en boomgroepen waardoor ter plekke en gevarieerd landschapsbeeld kan ontstaan.

- Waarom is op de bestemmingsplankaart het bosgebied bij Potteveen aangegeven, met de bestemming Bos, met daarin kleiner aangegeven toegestaan bosgebied? Waarom is dit bosgebied uitgebreid, terwijl dat voorheen niet toegestaan was?
- Hoe wordt uitbreiding van het bosgebied tegengegaan? (22)

Reactie Gemeente

Bestemming Bos

De feitelijke situatie is bepalend geweest voor de toekenning van de bestemming. Het bestaande bos heeft de bestemming 'Bos' gekregen. Het deel van het perceel dat gebruikt wordt voor bomenteelt, heeft de bestemming 'Agrarisch', met de nadere aanduiding 'bomenteelt' gekregen.

Uitbreiding

Het bestemmingsplan legt de contouren van de bestaande situatie vast. Uitbreiding is niet toegestaan.

5.3 Waterberging

2, 14, 25

- Waarom is de waterberging vanuit Leidschenveen nog niet geregeld, terwijl het een absolute noodzaak is de om de wateroverlast in Leidschenveen op te lossen in de Driemanspolder? De waterberging is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de provincie, de gemeenten en waterbeheerders Rijnland en Delfland; (2)
- Zal de toekomstige waterberging voor extra wateroverlast zorgen, er is nu al sprake van onderbemaling, waardoor regelmatig sprake is van wateroverlast? (14,25)
- Zijn er tussen de verschillende overheden afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het watersysteem c.q. het gebied? (2)

Reactie Gemeente

Waterberging vanuit Leidschenveen

De voor de woonwijk Leidschenveen benodigde hoeveelheid waterberging wordt binnen de plangrens van de woonwijk gerealiseerd.

Wateroverlast

Ten behoeve van de MER is een speciaal grondwatersimulatiemodel gemaakt. De waterberging is zo ontworpen dat eventuele veranderingen ten opzichte van de huidige situatie nihil zijn. Het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan voorziet in extra oppervlaktewater en dus meer buffercapaciteit in de kwelzone. Volgens civieltechnisch onderzoek en de MER kunnen hiermee negatieve effecten van de aanleg van een waterberging worden voorkomen.

Beheer en onderhoud

Tussen verschillende overheden zijn afspraken gemaakt over beheer en onderhoud van het gebied. De toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied is Staatsbosbeheer. De kades van het bergingsgebied en de waterkunstwerken komen in eigendom, beheer en onderhoud bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.4 Windmolens

- In het inrichtingsvoorstel wordt gesproken over windmolens ten behoeve van voldoende watercirculatie van het water. Zijn dit de bestaande drie molens van Stompwijk of zijn dit nieuw aan te leggen windmolens? Passen nieuw te plaatsen molens in het uitgangspunt van een natuurgebied?
- Wordt in het bestemmingsplan een maximale hoogte voor windmolens gesteld?
- Zijn er locaties opgenomen in het bestemmingsplan waar deze nieuwe molens kunnen worden geplaatst? (2)

Reactie Gemeente

Windmolens

Het betreft nieuwe bescheiden molens ten behoeve van de doorstroming van het water. Deze doorstroming bevordert de waterkwaliteit wat weer ten goede komt van de natuur.

Hoogte

Windmolens vallen onder de term 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Deze windmolens kunnen worden opgericht binnen de bestemming 'Groen'. De maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in artikel 10 (Groen), vastgesteld op 6 meter.

Locaties

De windmolens kunnen, zoals hierboven al beschreven, worden opgericht binnen de bestemming 'Groen'. Er zijn nog geen locaties bepaald. Indien deze niet nodig zijn, zullen er ook geen molens worden geplaatst. De optie voor windmolens is opgenomen om deze maatregel te kunnen nemen indien zich (lokaal) problemen voordoen met de waterkwaliteit.

5.5 Bebouwings(mogelijkheden)

- Mogen nieuwe woningen of bedrijfsgebouwen worden opgericht?
- Waarom wordt niet duidelijker aangegeven dat uitsluitend de bestaande bebouwing is opgenomen in het bestemmingsplan en dat alleen vervanging van bestaande bebouwing is toegestaan? (2)

Reactie Gemeente

Nieuwbouw

In het plangebied mogen geen nieuwe woningen of bedrijfsgebouwen worden opgericht. Een uitzondering hierop vormt de 'Ruimte voor Ruimte-regeling'. Bij algehele bedrijfsbeëindiging mag voor de sloop van iedere 1000 m² bedrijfsbebouwing één woning worden teruggebouwd, met een maximum van drie woningen. Ook zou het voor kunnen komen dat nieuwvestiging van een volwaardig en perspectiefvol grondgebonden agrarisch bedrijf plaatsvindt. Hieraan zijn echter strenge voorwaarden verbonden. Gezien de transformatie van dit gebied naar natuur- en recreatiegebied en waterberging, ligt nieuwvestiging van een volwaardig en perspectiefvol grondgebonden agrarisch bedrijf echter niet voor de hand.

5.6 Molenbiotop

- Hebben de extra bouwkundige beperkingen die zijn opgenomen in de molenbiotop (dubbelbestemmingen) mogelijk ernstige gevolgen voor reclamant en andere betrokkenen?
- Waarom mag bij herbouw niet hoger worden gebouwd dan 4 meter, terwijl de huidige bebouwing 8 meter is? Dit kan leiden tot een waardedaling bij verkoop van de woning. (13)

Reactie Gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan was onterecht niet opgenomen dat, in situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is door bebouwing, afwijking van de 1 op 100 regel mogelijk is, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden. Deze uitzondering is toegevoegd. Bovendien is een 'bestaande mate'- regeling opgenomen, waarin staat dat bestaande bebouwing mag worden teruggebouwd. Dit houdt in dat bestaande bebouwing bij herbouw (na bijvoorbeeld een calamiteit) tot dezelfde hoogte mag worden teruggebouwd, als wat nu ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, aanwezig is.

Door deze uitzonderingsregeling zal van waardedaling van de woning, door de aanwezigheid van de molenbiotoop, geen sprake zijn.

5.7 Bedrijfsvoortzetting

- Bestaat de mogelijkheid om het naastgelegen perceel pachten om het bedrijf te kunnen behouden? Het naastgelegen perceel is eigendom van BBL. Bij het huidige perceel zijn geen gronden meer aanwezig na de realisatie van de waterberging. (14)

Reactie Gemeente

Dit wordt overgelaten aan de toekomstige beheerder van het gebied (Staatsbosbeheer).

- Kan achter de boerderij meer ruimte beschikbaar komen, of vrij worden gemaakt, zodat andere activiteiten en ander gebruik van de opstallen mogelijk is? (18)

Reactie Gemeente

Er is in het ontwerp gezocht naar meer ruimte. Omdat de kade niet verschoven kan worden en het niet wenselijk is dat recreanten direct langs privé/huiskavels lopen kan maar beperkt tegemoet gekomen worden aan deze wens.

- Wijziging van bestemming naar waterberging maakt bedrijfsvoortzetting op de huidige plaats onmogelijk. (25)

Reactie Gemeente

Het verlies aan grond zal deel uitmaken van de schadeloosstellingsprocedure. Uitgangspunt is een volledige schadeloosstelling. Deze schadeloosstelling gaat ervan uit dat er ter plaatse geen volwaardig agrarische bedrijf meer kan worden uitgeoefend. Dit is de consequentie van de aanleg van het natuur- en recreatiegebied en de waterberging.

5.8 Geluidsonderzoeken

- Waarom wordt geen geluidsonderzoek gedaan naar de gevolgen die een andere functie van wegen met zich meebrengt aan reeds bestaande geluidsgevoelige bestemmingen? (21)

Reactie Gemeente

Geluidsonderzoek

De functie van de weg verandert ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Leidschenveen' niet. Volgens de MER wordt de verkeersaantrekkende werking als 'niet significant' beschouwd. In oktober 2006 is een verkeerstelling gehouden. Vervolgens is een geluidsberekening gemaakt. Uit deze berekening is gebleken dat de woningen aan de Arenastraat in Leidschenveen ruim buiten de 50 dB(A) contour vallen. Dit betekent dat het geluidsniveau op de gevels de voorkeurswaarde niet overschrijdt.

5.9 Financiën

In de paragraaf financiën zijn de volgende omissies geconstateerd:

- geen invulling PM posten
- de verkeersmaatregelen (rotonde) zijn niet gekwalificeerd
- de fietstunnel onder spoorlijn is niet voorzien
- de waterberging vanuit Leidschendam is niet opgenomen
- de opbouw van de bodemkwaliteit herbergt een risico (aanvullend onderzoek ontbreekt nog)
- onduidelijk is over welk prijspeil wordt gesproken (tijdstip 2005 of uitvoering)
- exploitatiekosten in de beheerfase ontbreken (39)

Wat zijn van de bovenstaande omissies de consequenties voor de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder?

Reactie Gemeente

Voor de verwerving van de gronden bestaat nog geen inzicht in het feitelijke totaalbedrag waarvoor de gronden zullen worden verworven. De betrokken overheden of waterbeheerders hebben echter een bestuurlijke toezegging gedaan, dat zij voor de verwerving garant staan. Hiermee is sprake van een bestuurlijk harde toezegging die in termen van financieringsrisico als budgettair neutraal kan worden beschouwd. De verwervingskosten zijn in het verlengde hiervan niet in het kostenoverzicht meegenomen.

Eveneens buiten beschouwing blijven voorzieningen als de fietsbrug over de 469 die als wenselijk worden beschouwd, maar waarvan de financiële dekking formeel pas gedurende de bestemmingsplanperiode zal worden geregeld. De huidige planbepalingen maken dergelijke voorzieningen mogelijk en sluiten deze niet uit. Van een doel op zich is hierbij echter geen sprake waardoor deze terecht buiten het kostenoverzicht kunnen worden gehouden.

Voor de overige kosten van zowel de planvoorbereiding als de inrichting hebben de betrokken partijen een financieringsconcept ontwikkeld waarmee de inrichtingskosten kunnen worden gedekt, en dat door de algemene besturen van de betrokken partijen is bekrachtigd. Het plan kan derhalve als financieel haalbaar worden beschouwd.

Exploitatiekosten beheersfase

De beheersfase maakt geen onderdeel uit van de exploitatiekosten voor het bestemmingsplan. Na de uitvoering zal het gebied in beheer worden overgedragen aan Staatsbosbeheer.

5.10 Overige

- heeft het OBL grond opgekocht met het doel woningen en/of kunstvoorwerpen te kunnen bouwen? (2)

Reactie Gemeente

De gemeente is niet bekend met specifieke bouwplannen van het ontwikkelingsbedrijf. (Woningbouw)plannen zijn, gezien de thans beoogde hoofdfuncties en het gezien het provinciale beleid in deze, niet realistisch.

- Hoe zullen ten aanzien van de bebouwingen functies worden gehandhaafd? Is het bijvoorbeeld mogelijk dat een exploitant een seksinrichting opent? (2)

Reactie Gemeente

Dit betreft handhaving. In het bestemmingsplan is gestreefd naar zo concreet mogelijke functies, zodat het plan handhaafbaar is.

- In het bestemmingsplan Leidschendam ontbreekt een duidelijke omschrijving van de woondoeleinden. (2)

Reactie Gemeente

In de toelichting is een duidelijke omschrijving van de woondoeleinden opgenomen.

- Kunnen er oversteekplaatsen op weg naar de diverse scholen in Leidschendam worden opgenomen in het plan? (38)

Reactie Gemeente

Oversteekplaatsen vallen niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan.

- Kunnen er geluidsschermen worden aangebracht met een coating van titaniumdioxide? (38)

Reactie Gemeente

In het bestemmingsplan is niet voorzien in het oprichten van geluidsschermen. Bovendien valt de uitvoering van geluidsschermen niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan.

BIJLAGE 4

Milieu-onderzoeken

Zie de losse bij dit bestemmingsplan behorende en daarvan deel uitmakende bijlage(n) met daarin de verschillende uitgevoerde milieuonderzoeken.

BIJLAGE 5

Bodemonderzoeken en hieraan gerelateerd onderzoek

Zie de losse bij dit bestemmingsplan behorende en daarvan deel uitmakende bijlage(n) met daarin de verschillende uitgevoerde bodemonderzoeken en daaraan gerelateerd onderzoek.

BIJLAGE 6

**ZIENSWIJZENNOTA
M.B.T.
DE TER INZAGELEGGING EX ARTIKEL 3.8 VAN HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
EN
DAARTEGEN INGEDIENDE ZIENSWIJZEN**

Zienswijzennota

Zie de losse bijlage behorende bij en deel uitmakende van dit bestemmingsplan, getiteld:

“Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2008”

