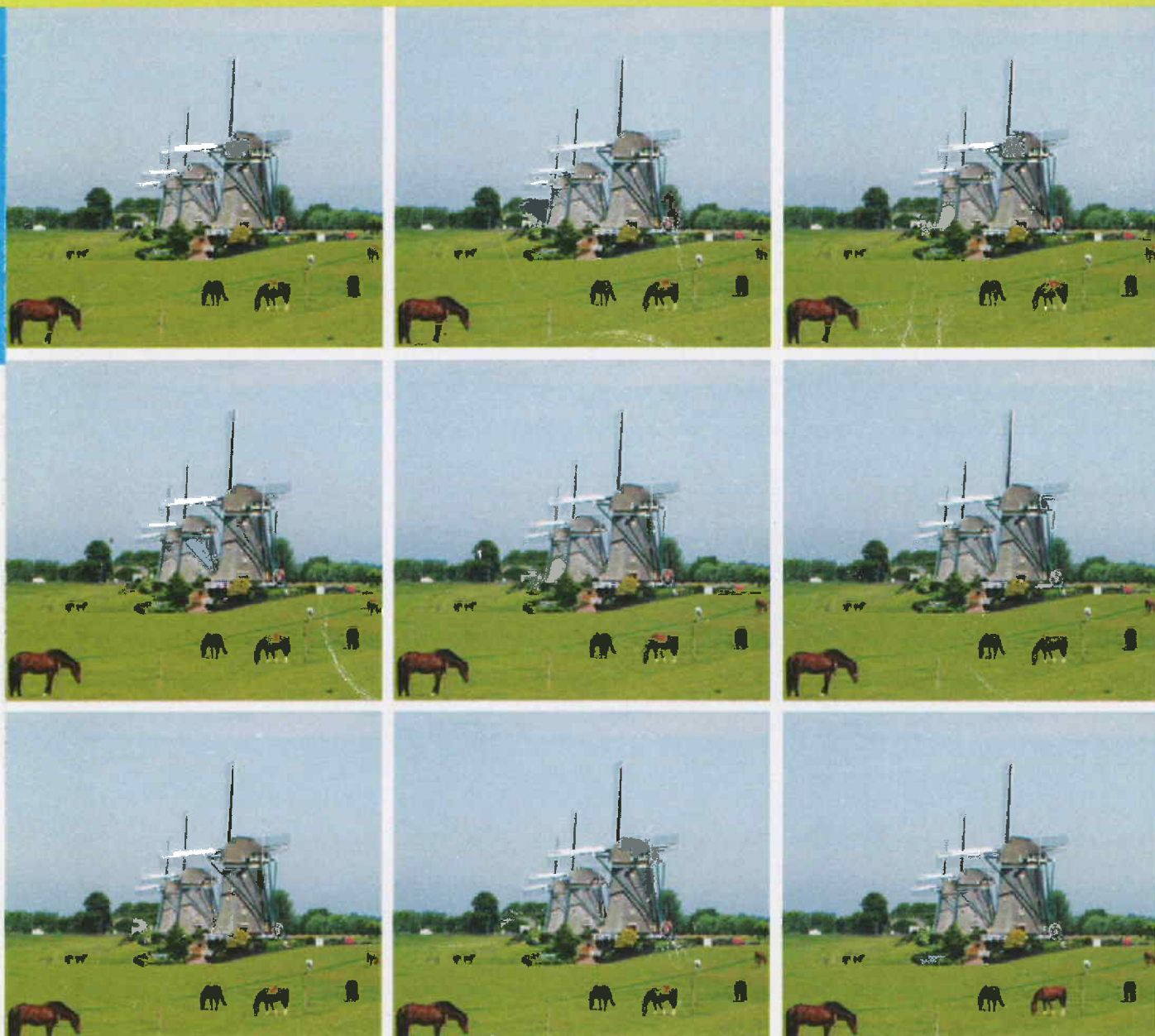




Voorontwerp Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder



Gemeente Leidschendam-Voorburg

inleidende paragrafen van de toelichting

1	Inleiding
1.1	Algemeen
1.2	Doelstelling van de toelichting
1.3	Doelstelling van de toelichting
1.4	Doelstelling van de toelichting
1.5	Doelstelling van de toelichting

Toelichting

Voorontwerp Nieuwe Driemanspolder

2	Algemeen
2.1	Algemeen
2.2	Algemeen
2.3	Algemeen
2.4	Algemeen
2.5	Algemeen
2.6	Algemeen

3	Bestemmingsplan
3.1	Bestemmingsplan
3.2	Bestemmingsplan
3.3	Bestemmingsplan
3.4	Bestemmingsplan
3.5	Bestemmingsplan
3.6	Bestemmingsplan
3.7	Bestemmingsplan
3.8	Bestemmingsplan
3.9	Bestemmingsplan
3.10	Bestemmingsplan
3.11	Bestemmingsplan
3.12	Bestemmingsplan
3.13	Bestemmingsplan
3.14	Bestemmingsplan
3.15	Bestemmingsplan
3.16	Bestemmingsplan
3.17	Bestemmingsplan
3.18	Bestemmingsplan
3.19	Bestemmingsplan
3.20	Bestemmingsplan

4	Overige paragrafen
4.1	Overige paragrafen
4.2	Overige paragrafen
4.3	Overige paragrafen
4.4	Overige paragrafen
4.5	Overige paragrafen
4.6	Overige paragrafen
4.7	Overige paragrafen
4.8	Overige paragrafen
4.9	Overige paragrafen
4.10	Overige paragrafen
4.11	Overige paragrafen
4.12	Overige paragrafen
4.13	Overige paragrafen
4.14	Overige paragrafen
4.15	Overige paragrafen
4.16	Overige paragrafen
4.17	Overige paragrafen
4.18	Overige paragrafen
4.19	Overige paragrafen
4.20	Overige paragrafen

Inhoudsopgave van de toelichting

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Het plangebied
 - 1.2 Aanleiding tot de planherziening
 - 1.3 Doelstellingen voor het plangebied
 - 1.4 Totstandkoming
 - 1.5 Geldende bestemmingsplannen
- 2 Beleidskader**
 - 2.1 Europees beleid
 - 2.2 Rijksbeleid
 - 2.3 Provinciaal beleid
 - 2.4 Regionaal beleid
 - 2.5 Beleid waterschappen
 - 2.6 Gemeentelijk beleid
- 3 Bestaande situatie**
 - 3.1 Ruimtelijke analyse
 - 3.1.1 Algemeen
 - 3.1.2 Ontwikkelingsschets van het gebied
 - 3.1.3 Ruimtelijke karakteristiek
 - 3.2 Functionele analyse
 - 3.2.1 Cultuurhistorie en archeologie
 - 3.2.2 Natuur
 - 3.2.3 Water
 - 3.2.4 Recreatie
 - 3.2.5 Bedrijvigheid
 - 3.2.6 Wonen
 - 3.2.7 Verkeer en vervoer
- 4 Beschrijving plan**
 - 4.1 Hoofdpijnen van het plan
 - 4.1.1 Meest milieuvriendelijk alternatief
 - 4.1.2 Voorkeursalternatief
 - 4.1.3 Inrichtingsplan
 - 4.2 Functietoedeling
 - 4.2.1 Water
 - 4.2.2 Natuur
 - 4.2.3 Recreatie
 - 4.2.4 Verkeer

5 Milieu en leefkwaliteit

- 5.1 Bodem
- 5.2 Water
- 5.3 Luchtkwaliteit
- 5.4 Geluidhinder
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Kabels en leidingen

6 Juridische planopzet

- 6.1 Aard van het plan
- 6.2 Indeling van het bestemmingsplan
- 6.3 Opzet van het bestemmingsplan
- 6.4 Handhaving

7 Economische uitvoerbaarheid

8 Overleg en inspraak

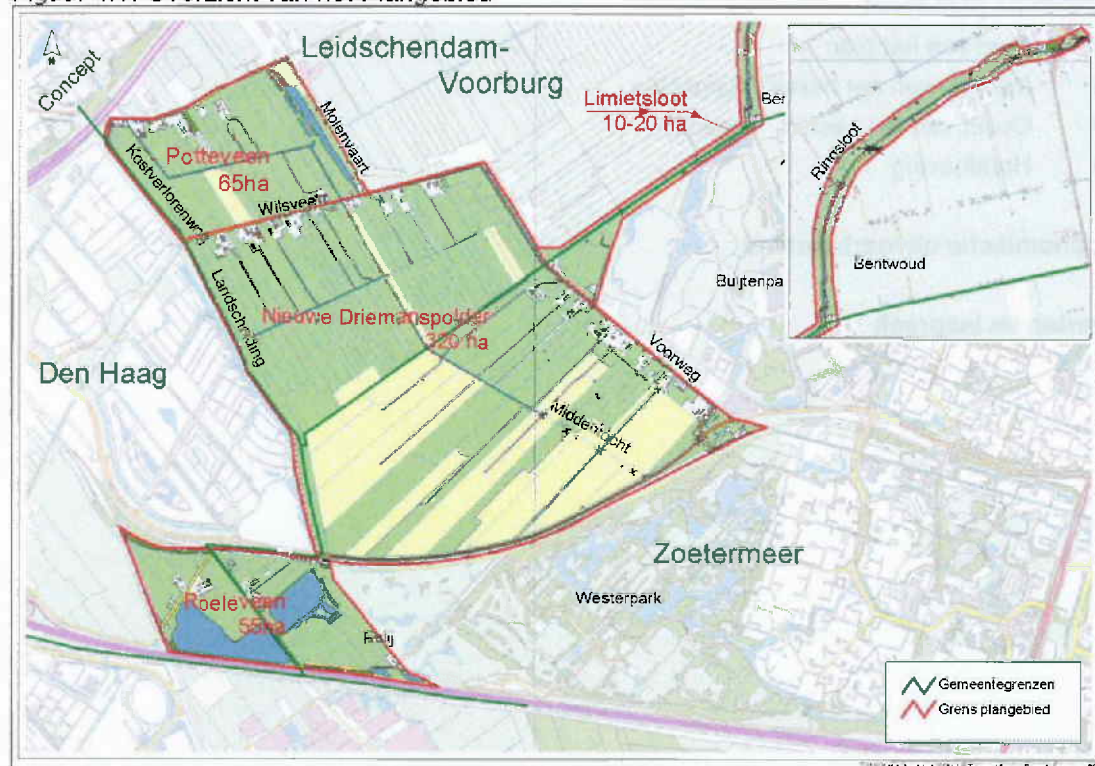
Bijlagen

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Het plangebied

De Nieuwe Driemanspolder ligt in het open landelijk gebied tussen Leidschendam - Voorburg en Zoetermeer. De Nieuwe Driemanspolder maakt deel uit van een droogmakerij in het weidegebied en is laaggelegen: NAP -4,75 m tot -5,25 m.

Figuur 4.1. Overzicht van het Plangebied



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 de rijksweg A4 en de Landscheiding en de bebouwde kom van Leidschenveen. Aan de noordzijde is landschappelijk gezien sprake van een minder scherpe begrenzing. De polder loopt over in de Drooggemaakte Grote Polder. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Den Haag – Zoetermeer (Sprinterlijn) en de N469. De westzijde van Roeleveld wordt begrensd door de spoorlijn Den Haag-Rotterdam (Hofpleinlijn) en de spoorlijn Den Haag - Utrecht (Goudse lijn) .

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.

1.2 Aanleiding tot de planherziening

Algemeen

In 1985 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vastgesteld dat er een landinrichtingsplan moest worden opgesteld voor het gebied tussen Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer en Leiden. Het College constateerde dat het gebied een gebrekkige functionele samenhang kent en gebukt gaat onder een grote verstedelijkingsdruk vanuit de omliggende stedelijke concentraties. Hierdoor stagneert de ontwikkeling van de landbouw en worden landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden bedreigd. In 1992 is de Landinrichtingscommissie Leidschendam geïnstalleerd en de procedure MER voor de herinrichting Leidschendam gestart. Dit heeft in 1993 geleid tot de publicatie van de startnotitie en in 1999 tot de publicatie van het Voorontwerpplan/Milieueffectrapport (VOP/MER).

In 1999 wordt de provinciale nota 'Stad en Land in Balans' vastgesteld, waarin het gebied van de Nieuwe Driemanspolder wordt aangewezen als transformatiegebied in het kader van de zogenaamde Groenblauwe Slinger; een ecologische verbindingzone vanuit het groene hart naar Midden-Delfland. In dat kader wordt de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder ten behoeve van een duurzaam waterbeheer aangemerkt als een belangrijk beleidsvoornemen. In het verlengde van deze ontwikkeling is op gezamenlijk initiatief van de provincie, de toenmalige gemeente Leidschendam en de waterbeheerders Rijnland en Delfland het draagvlak voor een verstrekkende herinrichting van de polder verder onderzocht. De resultaten van dit onderzoek ('Beter water voor stad en platteland') bevatten onder meer de aanbeveling om de Nieuwe Driemanspolder te ontwikkelen tot een robuust, waterrijk groengebied, alsmede een aantal ontwikkelingsmodellen, ten behoeve van het waterbeheer. In deze ontwikkelingsmodellen wordt naast ruimte voor een forse schoonwaterbuffer ook ruimte gereserveerd voor een zogenaamde calamiteitenberging cq. gecontroleerde hoogwaterberging.

De onderzoeksresultaten van het rapport 'Beter water voor stad en platteland' alsmede de nota "Stad en land in balans" zijn in april 1999 aangeboden aan de leden van de Landinrichtingscommissie Leidschendam, zodat zij in het verdere traject van de landinrichting konden worden meegenomen. Daarbij is aandacht gevraagd voor nader onderzoek naar de noodzaak van een gecontroleerde hoogwaterberging en de omvang en locatie hiervan. Vanaf het najaar van 1999 hebben de betrokken partijen gewerkt aan een eerste verkennende inrichtingsschets voor de polder, waarmee zowel de waterhuishoudkundige doelstellingen als de financiële effecten van de herinrichting konden worden getoetst. De moeizame besluitvorming omtrent een aantal kwesties in de landinrichting Leidschendam, Zoetermeer (Verwervingen, Chinees themapark etc.) heeft op de planontwikkeling een sterk vertragend effect gehad, hoewel een aantal cruciale keuzes – waaronder de locatiekeuze voor een toekomstige waterberging – in feite al gemaakt waren.

In 2001 is door Gedeputeerde Staten een geactualiseerde opdracht aan de Landinrichtingscommissie gegeven, waarbij besloten is de functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder tussen Leidschendam – Voorburg en Zoetermeer zelf ter hand te nemen; de bovengenoemde procedure voor het VOP/MER werd derhalve niet afgerond. Het gebied is in het 'Streekplan Zuid-Holland West' (2003) aangewezen als voorraad- en piekberging en langs de Zoetermeerse Ringvaart is een zone aangewezen voor de aanvoer van wateroverschotten uit het Rijnlandse boezemstelsel rond Stompwijk. Op verzoek van de

provincie worden de bestemmingsplannen van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer en Den Haag overeenkomstig het streekplan herzien.

Nut en noodzaak van waterberging in de Nieuwe Driemanspolder

Het veranderende klimaat, zeespiegelrijzing en bodemdaling vragent om meer mogelijkheden voor duurzaam waterbeheer en meer ruimte voor water. Vanuit landbouw, natuur en duurzaam waterbeheer is er behoefte aan mogelijkheden voor seizoenberging. Seizoenberging biedt de mogelijkheid om in regenrijke periodes (met name in de winter) overtollig en relatief schoon regenwater op te slaan en vast te houden. 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 en omliggende steden als Zoetermeer.

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 rond de Nieuwe Driemanspolder voordoen. 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 boezemgemaal 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 Nieuwe Driemanspolder is hiervoor een geschikte locatie. De aansluiting op het boezemstelsel van Rijnland en de voorgestane integrale functiewijziging maken de Nieuwe Driemanspolder zeer geschikt voor zowel seizoenberging als piekberging.

In het Streekplan Zuid-Holland West van 19 februari 2003 wordt de locatiekeuze van de Nieuwe Driemanspolder voor het voorgenomen initiatief als volgt verwoord:

"De ligging bij Leidschenveen, de mogelijkheid van multifunctioneel ruimtegebruik en de aansluiting op het boezemstelsel van Rijnland maken de Nieuwe Driemanspolder zeer geschikt voor zowel voorraadberging als piekberging. De functiewijziging is op korte termijn mogelijk.Verbreiding van de Limietsloot en aanleg van een parallelverbinding aan de Ringsloot is een randvoorwaarde voor de voorgenomen piekberging. De verbinding tussen de Stompwijkse Vaart en de Nieuwe Driemanspolder krijgt eveneens een ecologische en recreatieve functie."

1.3 Doelstellingen voor het plangebied

De Nieuwe Driemanspolder is het restant van het open gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer dat als buffer tussen de steden behouden moet blijven. Hetzelfde geldt voor het gebied ten noorden en ten zuiden van de Nieuwe Driemanspolder, te weten Potteveen respectievelijk Roeleveen. Functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder biedt de mogelijkheid het open karakter van het gebied en daarmee de groene buffer tussen de verstedelijking blijvend te beschermen en het gebied duurzaam, hoogwaardig en multifunctioneel te ontwikkelen. Voor de Nieuwe Driemanspolder, Potteveen en Roeleveen wordt een nieuwe inrichting voorgesteld waarin natuurontwikkeling, recreatie en waterberging optimaal met elkaar worden geïntegreerd.

Voor het gebied zijn beleidsmatig taakstellingen vastgelegd met betrekking tot groenontwikkeling, gecombineerd met recreatief medegebruik. Het gebied maakt deel uit van de Rijksbufferzone Zoetermeer - Den Haag - Leiden en het Strategisch Groenproject Landgoederenzone Haaglanden, dat een uitwerking is van de Randstadgroenstructuur. In het ontwikkelingsperspectief Groenblauwe Slinger uit 1998 is grootschalige natuurontwikkeling voorzien, gecombineerd met recreatief medegebruik vanuit de (nieuwe) steden. Met de functieverandering van de Nieuwe Driemanspolder worden mogelijkheden gecreëerd voor de ontwikkeling van natuur en recreatie voor het omliggende groeiende stedelijke gebied, waarmee tevens 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 van seizoen- en piekberging. Vanuit het streven naar duurzaam waterbeheer is er behoefte aan mogelijkheden voor het bergen van water: door het jaar heen (seizoensberging) en bij extreme neerslag en extreem hoog water in de boezemkanalen (piekberging).

In het Streekplan Zuid-Holland West is de doelstelling voor de Nieuwe Driemanspolder als volgt verwoord:

"De Nieuwe Driemanspolder/ Roeleveen is een gebied dat van functie zal veranderen gericht op natuur- en recreatiedoelstellingen gecombineerd met piekberging en voorraadberging. Ten behoeve van de piekberging moet de Limietsloot worden verbreed en parallel aan de Ringsloot een nieuwe waterverbinding worden gemaakt. De verbinding tussen de Stompwijkse Vaart en de Nieuwe Driemanspolder krijgt eveneens een ecologische en recreatieve functie".

De functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder heeft hiermee dus drie doelen:

1. vergroting van ecologische (natuur) waarden en versterken van de ecologische (natuur)verbindingen;
2. vergroting van recreatieve waarden en versterken van de recreatieve verbindingen;
3. bijdrage aan realisatie van duurzame waterhuishouding, in de vorm van seizoen- 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.

In tabel 2.1 worden de doelstellingen en daarmee de functiewijziging uitgewerkt in toekomstige functies voor het gebied. Deze nieuwe functies worden toegelicht en daar waar mogelijk gekwantificeerd. Waar het concreet hectaren voor natuur en recreatie betreft, gaat het om een taakstelling.

Tabel 2.1. Nieuwe functies horende bij de functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder

Functie	Toelichting	Oppervlak in ha	Capaciteit in m ³
Natuur	moeras, rietland en ruigte en bos	210	n.v.t.
Natuurgebied in Roeleveen (PEHS)		34	
Ecologische verbindingzone in Driemanspolder (PEHS)	Natte en droge verbindingen met de omgeving ¹	16	n.v.t.

¹Balijs, Duivenvoorde Corridor (via Leidschendammerhout), Stompwijkse vaart en Zoetermeersche Meerpolder

Recreatie	extensieve en routegebonden recreatie voor de regio inclusief verbindingen met de omgeving ²	85 + 120 = 205	n.v.t.
Seizoensberging	Oppervlakte afhankelijk van peilfluctuaties	90 – 150	240.000 – 420.000
Piekberging	Oppervlakte afhankelijk van peilfluctuaties	225 (max.)	2.000.000

1.4 Totstandkoming

Krachtens het Besluit m.e.r. dient voor de voorgenomen functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder een milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden opgesteld. De m.e.r. dient ter ondersteuning van de besluitvorming over de te wijzigen bestemmingsplannen van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Zoetermeer en Den Haag. Doel van de m.e.r. is het op een evenwichtige manier laten meewegen van het milieubelang in de besluitvorming. Initiatiefnemer (de partij die het initiatief voor de functiewijziging neemt) is de Stuurgroep Nieuwe Driemanspolder. In deze Stuurgroep zijn alle direct betrokken partijen vertegenwoordigd. Deze partijen zijn:

- Gemeente Leidschendam - Voorburg;
- Gemeente Zoetermeer;
- Gemeente Den Haag;
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Hoogheemraadschap van Delfland;
- Voorzitter Landinrichtingscommissie Leidschendam.

De m.e.r.-procedure is gestart met de terinzagelegging van de 'Startnotitie milieueffectrapportage Nieuwe Driemanspolder' (2004), waarin de voorgenomen functiewijziging inclusief een programma van eisen zijn beschreven. Vervolgens zijn door de Commissie Milieueffectrapportage richtlijnen opgesteld (29 april 2004) voor het op te stellen milieueffectrapport.

In december 2005 is het milieueffectrapport 'MER herinrichting Nieuwe Driemanspolder' afgerond. In dit rapport m.e.r. worden verschillende alternatieven voor de herinrichting die tegemoet komen aan de functiewijziging gepresenteerd en op hun milieueffecten beoordeeld. Op basis van deze beoordeling zijn er conform de procedure die hoort bij een milieueffectrapportage een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) en een Voorkeursalternatief (VKA) ontwikkeld. Het VKA heeft ten grondslag gelegen aan de opstelling van het concept-inrichtingsplan, dat uiteindelijk de basis vormde voor de herziening van de betreffende bestemmingsplannen.

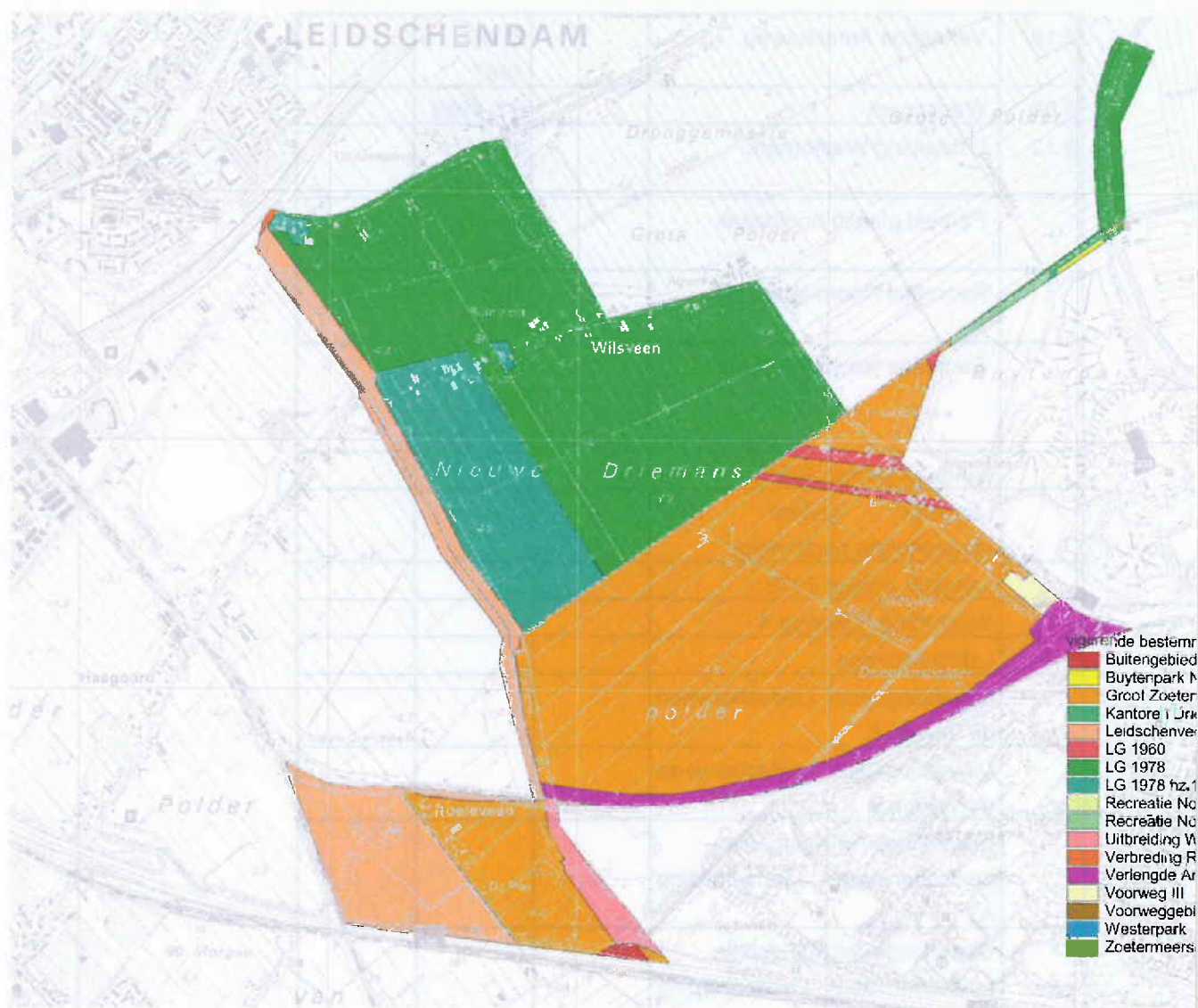
1.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg gelden de volgende bestemmingsplannen:

Nr	naam juridisch plan	raad	Gedepu- teerde staten	raad van state
9.02	Groot Zoetermeer		27-11- 1968	

² Balij, Duivenvoorde Corridor (via Leidschendammerhout), Stompwijkse vaart en Zoetermeersche Meerpolder

9.16	Verlengde Amerikaweg		21-10-1997	
9.05	Westerpark		6-5-1980	
9.12	Uitbreiding Westerpark		24-9-1991	
	Partieel plan in hoofdzaak		24-11-1960	
	Recreatie Noord-West '84		10-1-1984	
	Recreatie Noord-West '91		10-1-1991	
	Landelijk gebied 2001			
	Landelijk gebied 1987 (gedeeltelijke herziening)			
	Landelijk gebied 1978			
	Verbreiding Rijksweg 4			
	Leidschenveen			
	Uitwerkingsplan Leidschenveen de Velden A			
	Uitwerkingsplan Leidschenveen de Velden B			
	Uitwerkings-/wijzigingsplan Leidschenveen Landscheiding A			
	Uitwerkings-/wijzigingsplan Leidschenveen Landscheiding B			
	Uitwerkings-/wijzigingsplan Leidschenveen Landscheiding C			



PM: Kaart dient nog aangepast te worden

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADERS

Een groot aantal overheidsinstanties, waaronder de gemeente zelf, heeft plannen en nota's opgesteld over het ruimtelijk beleid, die ook het gebied van dit bestemmingsplan betreffen. Het betreft als regel vrij globale plannen, die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van dit gebied in een ruimer kader. In tegenstelling daarmee is het bestemmingsplan een plan dat concrete bindende regels bevat voor de bestemming het gebruik van de gronden in het plangebied.

Op de voornaamste relevante beleidsplannen wordt hierna in het kort ingegaan.

2.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijnwater is op 22 december 2000 in werking getreden en is in Nederland geïmplementeerd via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water (Stb. 2005, 303). In deze Europese richtlijn is afgesproken dat lidstaten op het gebied van water gaan samenwerken. Deze samenwerking is grensoverschrijdend en per stroomgebied gericht op een ecologisch gezond watersysteem en duurzaam watergebruik. De Kaderrichtlijn water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. De Kaderrichtlijn water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater.

Naast de waterkwantiteit staat ook de waterkwaliteit centraal in de Kaderrichtlijn Water. Dit is een belangrijke aanvulling op het landelijke beleid, zoals dat in het kader van "Waterbeheer in de 21^{ste} eeuw" is geformuleerd. In 2009 moet voor de stroomgebieden van Schelde, Maas, Rijn en Eems een stroomgebiedbeheersplan opgesteld zijn. Dit plan moet over de landsgrenzen heen kijken en afspraken bevatten over zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Het watersysteem moet in 2015 voldoen aan de in het stroomgebiedbeheersplan vastgelegde normen.

Het landelijk beleid gaat uit van streefnormen, terwijl de Europese Kaderrichtlijn Water uitgaat van toetsnormen. Dit betekent dat indien de geformuleerde normen in 2015 niet worden gehaald de lidstaten daarop worden afgerekend. Tevens zal de ecologische kwaliteit van het water in de beoordeling van de waterkwaliteit een belangrijke rol gaan spelen.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta, ook wel het Verdrag van Valletta genoemd, 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.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens (bouw)werkzaamheden te beperken, wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

2.2 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 ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

In de Nota Ruimte behoort Leidschendam-Voorburg tot de Randstad Holland, één van de zes aangewezen nationale stedelijke netwerken. Nationale stedelijke netwerken zijn grote(re) en kleinere steden, gescheiden door open ruimten. Het rijk vindt het van belang dat er binnen de nationale stedelijke netwerken voldoende recreatieve groenvoorzieningen zijn en dat duurzame recreatieve landschappen ontstaan en kunnen worden behouden. De Voorweg grenst aan de in de huidige Nota (Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra) opgenomen rijksbufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer. De rijksbufferzones dienen de stadsgewesten ruimtelijk te scheiden. Deze rijksbufferzones hebben naast hun belangrijke functie als 'buffer' tussen de steden ook een toenemende rol gekregen als recreatiemogelijkheid voor de stedelijke bevolking. Gezien de nog steeds grote tekorten aan dagrecreatie in deze gebieden is het belangrijk dat het accent nog meer komt te liggen op dagrecreatie. Toegankelijkheid en bruikbaarheid van het buitengebied voor fietsen, wandelen, varen en paardrijden heeft daarbij prioriteit. De dagrecreatieve functie van de in het verleden totstandgekomen rijksbufferzones dient verder te worden versterkt. De voormalige rijksbufferzones transformeren daarmee tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. De provincies hebben het voortouw om, in overleg met de betrokken gemeenten, de verdere ontwikkeling van deze grootschalige, regionale groengebieden ter hand te nemen. In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of worden versterkt.

Voorts zijn een aantal Nationale Landschappen aangewezen waaronder het Groene Hart. Bij Nationale Landschappen ligt het accent op behoud en ontwikkeling van het landschap. De stad grenst aan het Groene Hart; het plangebied van de Voorweg ligt daarbij binnen de grens van het Groene Hart.

Nota Belvedere

Met deze Nota willen de ministeries van OC&W, VROM, LNV en V&W de overal aanwezige cultuurwaarden sterker richtinggevend laten zijn voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Daarvoor zijn diverse gebieden vanwege hun hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden (archeologie, bouwkunde en historisch landschap) aangewezen als zogenaamd Belvederegebied.

De Nota "Belvedere; beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is een uitwerking van de voornemens uit de Cultuurnota en de nota over het Architectuurbeleid. Tegelijkertijd worden ook algemene uitspraken over het belang van cultuurhistorie in het Structuurschema Groene Ruimte en de Actualisering van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra geconcretiseerd. De nota Belvedere geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daarvoor moeten worden getroffen.

In de nota Belvedere is een overzichtskaart opgenomen met toelichting, waarop alle gebieden staan aangegeven die een hoge cultuurhistorische waarde bezitten. De afzonderlijke cultuurhistorische waarden (stedenbouw, bouwkunde, historische geografie of archeologie) zijn in die gebieden in onderlinge samenhang aanwezig of hebben afzonderlijk een hoge waarde.

Het gebied waar het bestemmingsplan op van toepassing is, valt binnen het Belvederegebied '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 wegbepanting en zijn ontstaan langs hoger gelegen gekanaliseerde veenstromen of wateringen. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op de kop van de kavels.

De consequentie van de ligging in een Belvederegebied, 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.

Vierde nota waterhuishouding (1998)

Integraal waterbeheer is de strategie van het waterbeleid. Voor het bereiken van de doelstellingen is meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu noodzakelijk. Gebiedsgericht beleid is daarbij een sleutelbegrip. De koers om in te zetten op het versterken van de samenhang van het waterbeleid met andere beleidsvelden, milieubeleid, ruimtelijke ordening en natuurbeleid kan zowel voor het realiseren van de doelen van het waterbeleid als voor de doelen van andere beleidsvelden positief uitwerken.

Voor de ruimtelijke ordening zal hieraan inhoud worden gegeven bij de opstelling of wijziging van streek- en bestemmingsplannen en bij het opstellen van de vijfde Nota Ruimtelijke Ordening water als ordenend beginsel te hanteren. Concrete vormgeving van die samenhang, vooral op regionaal niveau door een sterker accent op en meer ruimte voor gebiedsgericht beleid, biedt kansen voor de regionale watersystemen en daarmee indirect voor de grote wateren. Met de ontwikkeling van grootschalige natuurgebieden wordt beoogd de leefbaarheid van de randstad te verbeteren, de identiteit van nat Nederland te versterken en de voor ons land kenmerkende biodiversiteit in stand te houden. Recreatiemogelijkheden zullen een belangrijk onderdeel van deze plannen vormen.

Voor de waterkwaliteit en de bodem wordt voor microverontreiniging enerzijds uitgegaan van een maximaal toelaatbaar risiconiveau (MTR), dit wordt beschouwd als het minimum kwaliteitsniveau dat moet worden gehaald. Anderzijds wordt voor de microverontreiniging uitgegaan van een verwaarloosbaar risiconiveau (VR) dat wordt gezien als streefwaarde. Voor nutriënten wordt alleen een minimumkwaliteitsniveau gedefinieerd. Binnen de regio moet een zekere vrijheid zijn om prioriteiten te stellen bij het realiseren van deze doelen. In bijlage A van de nota zijn de minimumkwaliteit en streefwaarden voor water en de waterbodem opgenomen.

Nota Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw (2000)

In de Nota "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21^{ste} eeuw" onderschrijft het kabinet de noodzaak om te anticiperen op de verwachte klimaatsverandering en bodemdaling. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen. Meer ruimte voor water naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden zijn essentieel voor het slagen van dit beleid. Tevens moet een "watertoets" voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt. In deze nota wordt de trits vasthouden, bergen en afvoeren gehanteerd. Ook wordt meervoudig ruimtegebruik genoemd als een mogelijkheid om extra waterberging te realiseren. In de Nieuwe Driemanspolder worden natuur, recreatie en waterberging gecombineerd. Dit is een voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op 2 juli 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend. In het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' (NBW) worden de afspraken uit "Anders omgaan met water" verder uitgewerkt.

Doel van het NBW is in 2015 het systeem op orde te hebben en daarna het systeem op orde te houden. Er zijn werknormen geformuleerd, waaraan het watersysteem in 2015 moet voldoen.

Afgesproken is dat de waterbeheerders uiterlijk in 2005 aangeven op welke punten het watersysteem niet voldoet aan deze nieuwe werknormen. Vervolgens bekijken waterbeheerder en gemeente gezamenlijk welke maatregelen getroffen worden om de gesignaleerde knelpunten op te lossen. Het waterplan is een instrument om de gemaakte afspraken en gezamenlijke uitgangspunten vast te leggen. In het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt uitgegaan van de trits vasthouden, bergen en afvoeren.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

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 het groenblauwe raamwerk.

De provincie wil deze gebieden ontwikkelen tot parklandschap. De cultuurhistorische en ecologische kwaliteit vormt de drager voor een aanzienlijke versterking van de recreatieve gebruikswaarde en van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Grondgebonden landbouw heeft in het parklandschap een duurzame plaats als beheerder en economische drager, maar vooral in een verbrede en op de stad gerichte vorm. De gebieden zijn bij uitstek geschikt voor realisering van een belangrijk deel van de wateropgave. Verder zijn er kansen voor kleinschalige en zorgvuldig ingepaste groene en/of blauwe woon- en werkmilieus, onder dezelfde voorwaarden die bij de stedelijke parklandschappen zijn genoemd.

Een zestal parklandschappen en stedelijke parklandschappen die een grote rol spelen voor de recreatieve uitloop en de landschappelijke geleding van de Zuidvleugel, krijgen de status van

regionaal park: de Groenblauwe Slinger, Zoetermeer Zuidplas, IJsselmonde, Eiland van Dordrecht, Den Haag Katwijk en het Hollands Plassengebied.

De ontwikkeling van een robuust, samenhangend en een gevarieerd groenblauw raamwerk in de Zuidvleugel vormt een meervoudige opgave waarin een belangrijk deel van het ruimtelijk programma voor natuur, recreatie en water bijeen komt. In de andere delen van de provincie richt de opgave zich vooral op natuur en water.

Binnen de regioparken wordt het overgrote deel van de recreatieopgave en een belangrijk deel van de natuuropgave in samenhang gerealiseerd. Daarmee wordt bijgedragen aan de verscheidenheid aan verschijningsvormen en functies binnen het groenblauwe raamwerk. Gedeeltelijk leidt dit tot volledige transformatie van agrarisch gebied tot recreatie en natuur (stedelijk parklandschap). Voor het overige tot vernieuwing van het landschap door gedeeltelijke wijziging van de agrarische functie naar natuur en recreatie (parklandschap).

Streekplan Zuid – Holland West (februari 2003)

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden. Het groenblauwe raamwerk speelt in dat concept een centrale rol. Dit raamwerk omvat internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De landelijke gebieden hebben een belangrijke functie in de sfeer van openluchtrecreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer.

Het groenblauwe raamwerk bestaat uit het geheel van internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De Nieuwe Driemanspolder maakt deel uit van dit raamwerk. Het beleid is erop gericht dit raamwerk robuust en duurzaam te maken. Noodzakelijke randvoorwaarde daarbij is een vitale landbouw. Robuust wil zeggen dat de verschillende functies een plaats hebben zonder dat de kwaliteit van het raamwerk als geheel wordt aangetast. Duurzaam wil zeggen dat het raamwerk als groenblauwe ruimte behouden blijft ook al kunnen de functies erin veranderen. Binnen het raamwerk zal voor 2015 een duurzaam watersysteem zijn opgenomen dat voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve wateropgave voor de volgende decennia.

In het groenblauwe raamwerk wordt een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. Dit betekent strakke rode contouren rond de kernen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor opvang van water ter voorkoming van wateroverlast, watertekort en het vergroten van veiligheid en voor een goede waterkwaliteit. In de als kernpunt aangegeven gebieden mogen nieuwe ontwikkelingen deze functies niet frustreren of bemoeilijken.

Het Land van Wijk en Wouden

In de Nieuwe Driemanspolder en Roeleveen (tussen Zoetermeer en Leidschendam) vindt een integrale functiewijziging plaats. De polders worden ingericht als gemengd gebied, waarin de functies waterberging, natuur en recreatie een plaats krijgen. De totale oppervlakte van de waterberging bedraagt 150 hectare open water. De ligging bij Leidschenveen, de mogelijkheid van multifunctioneel

ruimtegebruik en de aansluiting op het boezemstelsel van Rijnland maken de Nieuwe Driemanspolder zeer geschikt voor zowel voorraadberging als piekberging. De functiewijziging is op korte termijn mogelijk. Misschien wordt in dit gebied ook een deel van het tekort van het waterbergend vermogen van de VINEX-locatie Leidschenvveen gecompenseerd. Die keuze is nog niet gemaakt. Een andere mogelijkheid is compensatie rond Roeleveen. Voor definitieve besluitvorming is nader onderzoek nodig. Verbreding van de Limietsloot en aanleg van een parallelverbinding aan de Ringsloot is een randvoorwaarde voor de voorgenomen piekberging. De verbinding tussen de Stompwijkse Vaart en de Nieuwe Driemanspolder krijgt eveneens een ecologische en recreatieve functie.

Beleidsplan Milieu en Water

In het Beleidsplan Milieu en Water verwoordt de Provincie Zuid-Holland haar milieu- en waterbeleid. De grotere groengebieden en verbindingzones, inclusief stedelijke groenzones, vormen het groen-blauwe raamwerk van Zuid-Holland. De groene ruimten vlak bij de stadsranden zijn belangrijk als recreatiegebied voor de stedelingen. Een kwalitatief goede inrichting van deze gebieden is een voorwaarde voor een goed leefklimaat in de stad. Dit stelt ook eisen aan de situering van functies en bereikbaarheid voor langzaam verkeer vanuit de stad. De Nieuwe Driemanspolder wordt in de nota gekarakteriseerd als bos- en recreatiegebied met aandacht voor het creëren van buffering en berging en de natuurlijke ontwikkeling van oevers.

Deelstroomgebiedvisies

De deelstroomgebiedvisie is een regionale uitwerking van de in "Anders omgaan met water" geformuleerde uitgangspunten. De Provincie en waterbeheerders stellen de deelstroomgebiedvisie op. Een deelstroomgebiedvisie bevat per stroomgebied een beschrijving van knelpunten, kansen en maatregelen, die nodig zijn om uitvoering te geven aan de in de Nota "Anders omgaan met water" geformuleerde uitgangspunten. De deelstroomgebiedvisie wordt vastgelegd in waterhuishoudingsplannen, streekplannen en bestemmingsplannen. In deze nota is de Nieuwe Driemanspolder specifiek aangegeven als locatie waar bij hevige regenval tijdelijk water kan worden geborgen en meervoudige ruimtegebruik kan plaatsvinden.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek, verscheen in juli 2002. De CHS biedt een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Daartoe zijn de belangrijkste archeologische, historisch-landschappelijke en historisch-stedebouwkundige structuren, patronen en terreinen op kaart gezet en gewaardeerd.

Cultuurhistorische Impuls Duin, Horst en Weide/ 2004

De nota Culthistorische Impuls Duin, Horst en Weide is een nota van de provincie Zuid-Holland en de desbetreffende gemeenten voor de buitengebieden van de gemeenten Wassenaar, Voorschoten, Leidschendam-Voorburg en voor de voormalige Rijksbufferzone Den Haag-Katwijk. De nota richt zich op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De nota heeft als doel de cultuurhistorie blijvend beter te positioneren in de ruimtelijke afwegingsprocessen voor het werkingsgebied overeengekomen in het pact van Duivenvoorde.

Voor het plangebied is de volgende impuls voorgesteld: voor een vroegtijdige en volwaardige inbreng van cultuurhistorie binnen de planvorming van het project Nieuwe Driemanspolder is het van belang

dat in de m.e.r.-procedure voldoende onderzoek wordt gedaan, dat de cultuurhistorie voldoende zwaar meeweegt bij de vergelijking tussen de alternatieven en dat de cultuurhistorie voldoende inspiratiebron is bij het ontwikkelen van de alternatieven. Deze impuls behelst daarom het in het kader van de m.e.r.-procedure opstellen van een bouwsteen cultuurhistorie.

Groenblauwe Slinger, ontwikkelingsperspectief (1998)

Het plangebied is onderdeel van de Groenblauwe Slinger. De Groenblauwe Slinger (GBS) is het waterrijke, groene gebied dat ligt tussen de grote steden in het westen van Zuid-Holland. De Slinger loopt van het Groene Hart in een S-vorm om Zoetermeer en Delft naar Midden-Delfland. De Groenblauwe Slinger heeft tot taak het evenwicht tussen stad en land te bewaren en waar nodig te herstellen. Daarnaast vervult het gebied in toenemende mate allerlei ecologische en recreatieve functies voor de omliggende steden met hun 2 miljoen inwoners. Het ruimtelijk gebruik binnen de Groenblauwe Slinger bestaat uit groene functies (tuinbouw, landbouw, recreatie, natuur en combinaties ervan).

Alle deelgebieden binnen de Slinger staan onder een grote verstedelijkingsdruk. De doelen van de Groenblauwe Slinger zijn als volgt geformuleerd:

- ontwikkelen van een regionale, robuuste en natte groenstructuur;
- scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voor de mens, plant en dier;
- ontwikkelen van vitale, recreatieve en ecologische verbindingen;
- vormgeven van goede verbindingen en aantrekkelijke overgangsgebieden tussen stad en land;
- versterken van de identiteit van het gebied met water als inrichtingsmiddel;
- creëren en beheren van een duurzame water- en milieu-inrichting.

Het gebied van het bestemmingsplan ligt binnen het deelgebied Leidschendam – de Balij. Hier is de Voorweg aangeduid als bestaande bebouwing en ligt tussen gebieden, aangeduid als natuur en recreatie. In de Nieuwe Driemanspolder wordt daarin een “te ontwikkelen robuuste waterrijke zone ten bate van natuur en/of recreatie” aangegeven. Ter plaatse van de gemeentegrens kruist het te ontwikkelen centraal netwerk (water-recreatie-natuur) de Voorweg. De kruising is indicatief aangegeven met de vermelding: “oplossen knelpunt door middel van brug/tunnel/overdraagplaats/pontje ten bate van wandel-, fiets- en kanoroute”.

In de beschrijving van het deelgebied Leidschendam- de Balij wordt gesteld dat de Driemanspolder deel uitmaakt van een randstadgroenstructuurproject. Inmiddels wordt gestreefd naar een meer waterrijke invulling. Bij het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied is de identiteit van het landelijk gebied in het geding. Het is wenselijk nabij de stad robuuste groenstructuren te ontwikkelen. Naast het in de Driemanspolder oorspronkelijk voorziene bos, wordt nu gepleit voor het vergroten van het wateroppervlak. De variatie in het recreatieve aanbod wordt daarmee vergroot, het draagt bij aan de ecologische diversiteit, het past bij de identiteit van dit gebied en biedt een robuuste inrichting. Een dergelijke waterrijke inrichting is bovendien snel te realiseren. Met bovengenoemde maatregelen kan worden tegemoet gekomen aan de wens naar een grotere waterberging (piekberging), het vasthouden van schoon water en watercirculatie.

Herinrichting Leidschendam (1999)

De Herinrichting Leidschendam omvat een groot landelijk gebied tussen Leidschendam, Voorschoten en Zoetermeer. In het Voorontwerp/MER zijn voor dit landinrichtingsgebied drie alternatieven uitgewerkt: basisalternatief, voorkeursalternatief en meest milieuvriendelijke alternatief.

Wat betreft het onderhavige gebied langs de Voorweg zijn de verschillen niet zeer groot. Het gebied ten zuidwesten van de Voorweg wordt aangeduid als Recreatie met waterberging (50% in het basisalternatief en 60% in andere alternatieven), het gedeelte ten noorden van de Voorweg heeft als aanduiding "Vuilstort". In alle alternatieven komt langs de gemeentegrens (limietsloot) een strook voor met de aanduidingen Water (berging, buffer), kanoroute en voetpad. De breedte van deze strook varieert per alternatief enigszins, ook is alleen in het voorkeursalternatief en m.m.a. sprake van een doorgaande waterverbinding met een duiker of zinker als kruising van de Voorweg.

Het VOP/MER heeft ter visie gelegen en is naar de landelijke commissie mer ter beoordeling gestuurd. Het inspraakrapport is inmiddels afgerond, maar de vragen over de Nieuwe Driemanspolder konden, in verband met het nog lopende proces, niet volledig worden beantwoord. De commissie mer heeft informeel nadere informatie en onderbouwing gevraagd en heeft in haar brief benadrukt dat de (stedelijke) druk op het Herinrichtingsgebied hoog is.

Nadat het VOP/MER is gepubliceerd, hebben Provinciale Staten het concept de Groenblauwe Slinger (GBS) omarmd en het document "Stad en land in balans" (maart 1999) vastgesteld. Hiermee is een nieuwe koers ingezet door de provincie Zuid-Holland, waarbij het van strategische waarde wordt geacht een groenblauwe levensader door het stedelijk gebied van het westelijk deel van de provincie te creëren. Ook voor de Herinrichting Leidschendam heeft dit consequenties. Naast meer natuur en recreatie door het gebied heen, uit zich dit vooral in de oppervlaktevergroting van de functiewijziging in de Nieuwe Driemanspolder, van 240 ha (inclusief Roeleveen) tot ongeveer 390 ha. Ten tijde van de totstandkoming van het VOP/MER was de landinrichtingscommissie bekend met de provinciale wens voor de GBS, maar de definitieve invulling hiervan stond nog niet vast.

Op 1 mei 2001 hebben Gedeputeerde Staten een brief aan de Landinrichtingscommissie gestuurd met een geactualiseerde opdracht, waarin onder meer de status van de Groenblauwe Slinger is vastgelegd. Hoewel het vanuit de landbouwvertegenwoordiging in de Landinrichtingscommissie niet wordt omarmd, zal in het Raamplan, dat momenteel in voorbereiding is, de Nieuwe Driemanspolder met zijn nieuwe functies worden opgenomen.

- Uitwerking Nieuwe Driemanspolder

De beperkte functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder heeft reeds deel uitgemaakt van de (locatie)MER van de Herinrichting Leidschendam. Met de nieuwe grenzen voor functiewijziging wordt het gebied ongeveer 150 ha groter. Conform het vigerend Besluit m.e.r. 1994, gewijzigd 1999 is functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder niet m.e.r.-plichtig. Momenteel wordt echter een wijziging van het Besluit m.e.r. voorbereid. Conform het wijzigingsvoorstel, gepubliceerd januari 2003, wordt functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder m.e.r.-plichtig. Verwacht wordt dat de wijziging van het Besluit m.e.r. in werking zal treden nog voor dat de (voor)ontwerpbestemmingsplannen voor de Nieuwe Driemanspolder ter visie worden gelegd. Functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder wordt daarmee m.e.r.-plichtig. Het m.e.r.-plichtige besluit is het eerste ruimtelijke besluit dat voorziet in de functiewijziging, in dit geval de bestemmingsplannen van de gemeente Leidschendam-Voorburg,

Zoetermeer en Den Haag. De gemeenteraden van deze gemeenten vormen het bevoegd gezag. De startnotitie M.E.R. Nieuwe Driemanspolder is door de bevoegde gezagen ter inzage gelegd van 8 maart tot en met 2 april 2004, gedurende welke termijn een ieder een inspraakreactie kon indienen. Op 29 april 2004 is een advies voor de richtlijnen voor het milieueffectrapport van de commissie voor de milieueffectrapportage verschenen. De richtlijnen voor de inhoud van het milieu-effectrapport zijn na de zomer van 2004 door de bevoegde gezagen vastgesteld. De initiatiefnemer dient bij de opstelling van het milieu-effectrapport de richtlijnen in acht te nemen.

2.4 Regionaal beleid

Vijfjarenprogramma regionale fietsroutes Haaglanden 2003-2007 (fietsroutes met voorrang)

Het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid-Holland hebben besloten om de regionale fietsroutes te verbeteren. Om dat te bereiken, is het Vijfjarenprogramma regionale fietsroutes Haaglanden opgesteld. Daarin staan doelen en concrete verbeteringen geformuleerd waaraan onder de regie van het stadsgewest door de veertien gemeenten en de provincie wordt gewerkt. Als uitvoerbaar project binnen het plangebied staan vermeld een nieuwe regionale fietsverbinding via de landscheiding en tussen de landscheiding en de Meerpolder.

Herinrichtingsplan Leidschendam (raamplan)/ 1999

Het raamplan is een uitwerking van het Voorontwerpplan/Milieueffectrapport herinrichting Leidschendam 1999. Het geeft aan hoe de landinrichtingscommissie in samenwerking met andere instanties het gebied wil gaan inrichten. Het herinrichtingsgebied is gelegen tussen de steden Leidschendam, Voorschoten en Zoetermeer.

Het raamplan wordt in delen uitgevoerd in verschillende uitvoeringsmodules, om in fasen de herinrichting uit te kunnen voeren. Het raamplan dient als integratiekader voor de in het gebied aanwezige functies en als toetsingskader bij de uitvoering van de uitvoeringsmodules. Het omvat de doelstellingen, een integrale gebiedsvisie, de aanpak van grondverwerving en de aanduiding van de instrumenten. Het natuurbeleid, het waterbeleid en het land- en tuinbouwbeleid zijn de hoofdonderdelen van het plan.

Aandachtspunten in het plan zijn:

- het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang tussen stedelijk en landelijk gebied
- het versterken van de recreatieve waarde van het open agrarische landschap van de overige polders
- het verbeteren van de waterhuishouding door meer gebruik te maken van gebiedseigen water door het creëren van seizoensberging
- het verminderen van wateroverlast in de boezem door piekberging en verbreding van waterlopen
- het verbeteren van waterkwaliteit door middel van het aanleggen van natuurvriendelijke oevers
- het realiseren van de ecologische verbindingzone Groen Blauwe Slinger
- het realiseren van recreatiegebied in de Nieuwe Driemanspolder
- ontsluiting van recreatiegebieden door middel van wandel- en fietspaden
- het integreren van wandel- en fietspaden in de te realiseren natuurgebieden en ecologische verbindingzones, voor zover niet strijdig met natuurdoelstellingen

- ontsluiting van het gebied voor de watersport
- terugdringen van sluipverkeer

Uitvoeringsplan herinrichting Leidschendam/ 2004

Het uitvoeringsplan voor de herinrichting Leidschendam is de eerste fase van de uitvoering van de herinrichting van Leidschendam. Het uitvoeringsplan houdt een concreet plan van maatregelen en voorzieningen in met een planning en begroting, welke 4 jaar na vaststelling moet zijn voltooid. Het plan is opgesteld voor de uitvoering van de herinrichting van het gebied Leidschendammerhout en het Landelijk Gebied. Uitvoeringspunten zijn:

- het aanleggen van een fietspad in de Zoetermeerse Meerpolder
- het aanleggen van een kano-overdraagplaats in de Ringsloot aan de oostkant van de Zoetermeerse Meerpolder
- realisatie nieuwe waterafvoer Droog Gemaakte Grote Polder

Regionaal Structuurplan

In het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP), vastgesteld door het algemeen bestuur van het stadsgewest Haaglanden op 20 februari 2002, zijn de actuele en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de regio vastgelegd. Het RSP bevat indicatieve elementen, concrete beleidsbeslissingen en kernpunten. De laatste twee behoren tot de formele planbeschrijving van het structuurplan. Het dagelijks bestuur van het stadsgewest Haaglanden is met in achtneming van de procedureregels van het RSP bevoegd af te wijken van een kernpunt, dan wel gemeenten toe te staan hiervan af te wijken.

Voor het plangebied geldt dat het stadsgewest onverkort vasthoudt aan de bescherming van de bufferzone Den Haag- Leiden- Zoetermeer. In het gebied worden in het kader van de Gebiedsgerichte aanpak Den Haag, Katwijk, Landinrichting Leidschendam en de Groenblauwe Slinger plannen ontwikkeld voor de realisatie van nieuwe natuur-, bos- en recreatiegebieden en (ecologische-) verbindingen.

Het Groene Hart valt deels samen met de bufferzone. Dit gebied, grotendeels in de Gemeente Leidschendam-Voorburg gelegen, behoeft een specifiek hierop toegesneden beleid. In dit grotendeels agrarische gebied is een recreatieve infrastructuur voor het langzaam verkeer gewenst om de uitloop uit het stedelijke gebied richting Groene Hart te vergemakkelijken, gecombineerd met uitbreiding van het ecologische netwerk. De toeristisch-recreatieve sector dient ook te worden benut als economische mededragers van het agrarische grondgebruik, dat gewenst is voor het behoud van het karakter van het gebied. Het is gewenst de fiets- en voetverbindingen van dit gebied met het stedelijke gebied van Leidschendam en Den Haag te verbeteren.

Waterbeheerplan Rijnland

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van

langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. De realisatie van piekbergingslocaties in de Nieuwe Driemanspolder en de Haarlemmermeerpolder tbv het ontlasten van het boezemsysteem zijn als maatregelen in het waterbeheerplan opgenomen.

Keur

Het waterschap heeft een vergunningstelsel, Rijnlands Keur genaamd voor werkzaamheden onder, boven of nabij oppervlaktewater of een waterkering. In de keur wordt ook het onderhoud van watergangen en keringen geregeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Alle werken in of nabij regionale keringen (boezem- en polderkaden) en primaire keringen (zoals de zeewering, de dijk langs de Hollandsche IJssel of de landscheiding tussen het hoogheemraadschap van Rijnland en Delfland): te denken valt aan alle graafwerkzaamheden, het bouwen of veranderen van werken, maar ook regels met betrekking tot beweiding met vee en beplanting.
- Alle werken in of nabij boezem en polderwateren; te denken valt aan steigers, dempen, graven, bruggen, duikers, kabels en leidingen, maar ook het vrijhouden van onderhoudstroken langs watergangen (o.a. bomen en schuttingen).

De waterkeringen waar het om gaat zijn aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart. Voor werkzaamheden in deze zone moet dus contact opgenomen worden met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland of Hoogheemraadschap van Delfland)

Voor de boezem- en polderwateren gaat het om werkzaamheden in het water tot een afstand van 2 tot 5 m vanaf de waterkant. De meeste boezem en polderwateren in het plangebied zijn als waterdoeleinden bestemd op de plankaart (hoofdstelsel). Ook hier geldt dat voor werkzaamheden contact opgenomen moet worden met de waterbeheerder.

2.5 Beleid waterschappen

Waterbeheerplan Rijnland

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem én het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006-2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. De realisatie van piekbergingslocaties in de Nieuwe Driemanspolder en de Haarlemmermeerpolder tbv het ontlasten van het boezemsysteem zijn als maatregelen in het waterbeheerplan opgenomen.

Keur

Het waterschap heeft een vergunningstelsel, Rijnlands Keur genaamd voor werkzaamheden onder, boven of nabij oppervlaktewater of een waterkering. In de keur wordt ook het onderhoud van watergangen en keringen geregeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om:

- Alle werken in of nabij regionale keringen (boezem- en polderkaden) en primaire keringen (zoals de zeewering, de dijk langs de Hollandsche IJssel of de landscheiding tussen het hoogheemraadschap van Rijnland en Delfland): te denken valt aan alle graafwerkzaamheden, het bouwen of veranderen van werken, maar ook regels met betrekking tot beweiding met vee en beplanting.
- Alle werken in of nabij boezem en polderwateren; te denken valt aan steigers, dempen, graven, bruggen, duikers, kabels en leidingen, maar ook het vrijhouden van onderhoudstroken langs watergangen (o.a. bomen en schuttingen).

De waterkeringen waar het om gaat zijn aangegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart als waterstaatsdoeleinden. Voor werkzaamheden in deze zone moet dus contact opgenomen worden met de waterbeheerder (Hoogheemraadschap van Rijnland of Hoogheemraadschap van Delfland)

Voor de boezem- en polderwateren gaat het om werkzaamheden in het water tot een afstand van 2 tot 5 m vanaf de waterkant. De meeste boezem en polderwateren in het plangebied zijn als waterdoeleinden bestemd op de plankaart (hoofdstelsel). Ook hier geldt dat voor werkzaamheden contact opgenomen moet worden met de waterbeheerder.

2.6 Gemeentelijk beleid

Nota Landstad in de Randstad

De nota Landstad in de Randstad van april 2004 is een beleidsdocument van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota heeft geen status, maar geeft wel de wensen van de gemeente aan. In de nota geeft de gemeente haar visie op de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de natuur en recreatie in het gebied sluit de visie aan bij de visie van de Groen Blauwe Slinger, waarbij het gebied open, groen en kwalitatief hoogwaardig moet blijven. Extra groen en extra ruiters/fietspaden, versterken van de blauwe elementen door verbinden, en ecologische verbindingen onder de A4 zijn daarbij uitgangspunten, waarbij de bereikbaarheid vanuit de steden goed moet zijn. De Nieuwe Driemanspolder krijgt een waterbergende functie met ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur en recreatie.

Structuurvisie Leidschendam-Voorburg (ontwerp, 2005)

De gemeente Leidschendam-Voorburg is bezig met het voorbereiden van een structuurvisie voor haar grondgebied. Voor de Vlietoevers zijn in de Structuurvisie de volgende opgaven geformuleerd:

- Ten behoeve van het verbeteren van de waterkwaliteit en het aantrekkelijker maken van het woonmilieu moet het water meer worden geïntegreerd met natuurkwaliteiten;
- De barrièrewerking dient opgeheven te worden en nieuwe verbindingen moeten zoveel mogelijk worden toegevoegd;
- Bestaande wandeltoutes langs de Vliet moeten verbeterd en zonodig uitgebreid worden;

- De karakteristieke cultuurhistorische kwaliteiten van het jaagpad aan de Oostvlietweg moeten behouden en ontwikkeld worden. Aan de Oostvlietweg valt te denken aan het ontwikkelen van lintbebouwing. Wel moet worden uitgegaan van de kwaliteiten van water, groen en patronen;
- Voor de ontwikkeling van Leidschendammerhout moet de kamstructuur opgepakt worden;
- Het stimuleren van de ontwikkeling van een parallelstructuur, gekoppeld aan de A4;
- Stompwijk en Leidschendam moeten op die parallelstructuur worden aangesloten.

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente het buitengebied tot regiopark wil ontwikkelen. Het netwerk van blauw, groen en grijs dient verbeterd te worden en er moet worden aangegeven waar de open ruimte ophoudt, om bebouwingslocaties te creëren. Mogelijk is het nodig een groene contour te definiëren. De ontwerp-opgave bij de nieuwe bouwplannen is om integratie met het landschap te bewerkstelligen.

Voor het buitengebied zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- Het cultuurlandschap Veen, Horst en Weide dient zoveel mogelijk in stand gehouden te worden;
- De duurzame glastuinbouw wordt geïntegreerd in het landschap en in de bestaande bebouwing van Stompwijk;
- Stompwijk wordt uitgebreid door middel van organische groei, met landschappelijk kwalitatieve uitgangspunten;
- De groene randen en zichtlijnen van de groene contour dienen te worden vastgelegd;
- Voor het oppervlaktewater dient een bufferzone te worden gecreëerd;
- De Groenblauwe slinger moet in het buitengebied worden gerealiseerd;
- Het water dient toegankelijk te worden voor recreatief medegebruik;
- Themapaketten moeten worden ontwikkeld om de toeristisch-recreatieve functie te ontwikkelen, bijvoorbeeld door middel van vaar- en fietsroutes;
- Het positioneren van nieuwe woonmilieus en het realiseren van organische groei in Stompwijk;
- Stompwijk moet op de nieuwe parallelstructuur worden aangesloten en op het openbaar vervoer worden aangesloten.

Ter verbetering van de verkeersontsluiting wordt voorgesteld een parallelweg langs de A4 te realiseren, teneinde deze te ontlasten van het regionale verkeer. Op deze parallelstructuur kan ook de glastuinbouwconcentratie in Stompwijk worden aangesloten. Ten noorden van Stompwijk wordt een korte rondweg voorgesteld, die aansluit op de N206.

Vigerende bestemmingsplannen Landelijk Gebied

Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001. Gedeputeerde Staten van Zuid Holland hebben besloten aan delen van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden. Eén onderdeel heeft betrekking op de Groen Blauwe Slinger. Voor die delen waaraan goedkeuring onthouden is, zijn de bestemmingsplannen Landelijk Gebied Leidschendam van 12 juni 1978 en het bestemmingsplan Landelijk Gebied, gedeeltelijke herziening 1987, van 9 november 1987 vigerend.

Landschapsbeleidsplan 1992

Het landschapsbeleidsplan verbeeldt de ruimtelijke en ecologische ontwikkeling van het landschap en is richtinggevend voor initiatieven en maatregelen gericht op behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap. Het landschapsbeleidsplan wil de verscheidenheid, herkenbaarheid en

aantrekkelijkheid van het landelijk gebied van Leidschendam handhaven, versterken en waar mogelijk ontwikkelen.

Aandachtspunten in het plan zijn:

- het behoud van het oorspronkelijke karakter van het open weidegebied.
- vormen van een onmisbare schakel in de ecologische hoofdstructuur tussen de duinen via de strandwallen naar het open weidegebied
- de grote maatvoering van het open weidegebied.

Hoofdstuk 3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke analyse

3.1.1 Algemeen

De Nieuwe Driemanspolder maakt deel uit van een droogmakerij in het weidegebied en is laaggelegen: NAP -4,75 m tot -5,25 m. De polder heeft een dicht watergangennet en watert via een aantal tochten en een gemaal af op de boezem. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zeeklei- en zandgronden. Ecologisch gezien is vooral het centrale deel van belang, dat weidevogelgebied is. In het gebied zijn cultuurhistorische elementen aanwezig die de ontstaansgeschiedenis van de polder laten zien: de verkavelingrichting, de ontginningsbases, de bebouwingslinten Wilsveen en Voorweg, de Landscheiding tussen de hoogheemraadschappen van Delfland en Rijnland, de Molendriegang langs de Molenvaart en het gemaal Antagonist.

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. Ontsluiting van de polder vindt nu plaats via de provinciale weg N469 en, in mindere mate, via de Voorweg en Kostverlorenweg. Het gebied ondervindt hinder (geluid, luchtverontreiniging) vanuit het zuiden en westen van de rijkswegen A4 en A12 en de spoorlijnen.

3.1.2 Ontwikkelingsschets van het gebied

De ontstaansgeschiedenis van de Nieuwe Driemanspolder hangt nauw samen met de stijging van de zeespiegel (circa 8000 tot 5000 voor Christus) waardoor de zee tot ver voorbij Leidschendam het land binnendrong en marine sedimenten deponeerde. Rond 6000 nam het binnendringen van de zee af en vormde zich door opstuiving een brede gordel met strandwallen en -vlakten. Bij overstromingen tijdens de Calais-III transgressie werden de strandwallen op enkele plaatsen door getijdenkreeken doorbroken en vond er over een grote oppervlakte opslibbing plaats met zeeklei. Na de transgressie van Calais sloten de strandwallen zich en kon het Hollandveen ontstaan (circa 5000 tot 2500 voor Christus).

Vanaf de twaalfde eeuw werd begonnen met het ontvenen van dit gebied. Met name de landschapsontwikkeling vanaf de late middeleeuwen (ca. 1200 en later) heeft ertoe bijgedragen, dat de polder geleidelijk aan is veranderd van een oud-hollands veenweidegebied in een droogmakerij.

De met de veenwinning gepaard gaande maaiveldvaling werd in de loop der tijd versterkt door een continu proces van inklinking en bemaling, hetgeen uiteindelijk in een polderlandschap resulteerde met grote hoogteverschillen tussen het maaiveld in de polder en het maaiveld in de directe omgeving (± 5 m). Gedurende de veenontginning zijn in het plangebied vanzelfsprekend ook de eerste nederzettingen ontstaan, bestaande uit een beperkt aantal boerderijen en arbeiderswoningen langs de hoofdwegen en hoofdweteringen. De hoofdstructuur van dit bebouwingspatroon is thans nog steeds waarneembaar ook al zijn enkele cultuurhistorisch interessante elementen in de loop der tijd verloren gegaan zoals een molengang in Potteveen of bebouwing langs het Wilsveen.

Vanaf de zeventiende eeuw werd het overwegend natte gebied in en om de Nieuwe Driemanspolder stapsgewijs drooggemalen en geschikt gemaakt voor landbouwkundig gebruik. Daarbij lijkt de bodemgesteldheid van het gebied ook van invloed te zijn geweest op de vormen van grondgebruik. Terwijl de relatief lagere delen in Leidschendam-Voorburg nagenoeg allen voor beweiding worden gebruikt, zijn forse delen in Zoetermeer thans ook in gebruik als bouwland. Het droogmakerijgebied is ten opzichte van de omliggende gebieden relatief laaggelegen: de hoogteligging varieert van NAP - 4,0 m tot -5,25 m. De oorspronkelijk afmetingen van de polder waren veel ruimer dan thans in het landelijke gebied waarneembaar is. Zo reikte de Nieuwe Driemanspolder vanaf de Stompwijkse Vaart in het westen tot aan de oude dorpskern van Zoetermeer in het oosten.

3.1.3 Ruimtelijke karakteristiek

Het landschap van de Nieuwe Driemanspolder kan ondanks alle incidentele veranderingen in de afgelopen decennia nog steeds worden omschreven als een typisch voorbeeld van een oud-hollandse droogmakerij. Kenmerkend daarbij zijn vooral:

- de oude, hoog gelegen ontginningsassen met hun karakteristieke lintbebouwing en wateringen
- het door veenwinning laag gelegen open polderlandschap
- de typische opstreckende kavelstructuur en
- cultuurhistorisch bijzondere waardevolle elementen als de Molendriegang van Wilsveen.

Het landschap wordt gekenmerkt door open weidegebied vrijwel zonder beplanting en met een tamelijk grote dichtheid aan sloten. Door het gebied lopen twee transparante op dijklichamen gelegen bebouwingslinten (Voorweg en Veenweg) en een oude landscheiding. De landscheiding heeft eveneens het karakter van een dijk, maar is onbebouwd gebleven. Deze drie structuren samen bepalen de interne structuur van het plangebied.

In het gebied worden de karakteristieke openheid en de aanwezigheid van lange zichtlijnen als zeer waardevol beschouwd. Het gebied wordt steeds meer ingeklemd tussen de oprukkende, gesloten bebouwing: ten zuiden Leidschenveen, (Ypenburg en Nootdorp), ten oosten Zoetermeer en ten westen Leidschendam. Door het open karakter van het plangebied zijn deze stedelijke randen (met name Leidschenveen) nadrukkelijk aanwezig en zichtbaar vanuit het gehele plangebied. Naast de stedelijke druk, drukt de infrastructuur ook een stempel op het gebied (spoor, A4 en A12). De infrastructurele lijnen met bijbehorende geluidswerende voorzieningen zijn aanwezig als duidelijke randen en begrenzen het zicht in het gebied. Het groene, open, agrarische karakter van het plangebied staat hierdoor in groot contrast met de harde, drukke en besloten stedelijke uitstraling van haar omgeving. Alleen in het noorden grenst het plangebied aan een met het plangebied vergelijkbaar open weidegebied.

Opvallend is de geleding van de polder in een soort twee-eenheid. Hoofdoorzaak hiervan is de lintbebouwing van Wilsveen tussen de Molenvaart en de Landscheiding, welke de polder feitelijk onderverdeelt in een kleine landschapseenheid ten zuiden van de Molendriegang (i.c. Potteveen) en een grote open poldereenheid, welke in de nabije toekomst een grootschalige functieverandering zal ondergaan.

3.2 Functionele analyse

3.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Vanaf de tweede helft van de Middeleeuwen is de ontginning van de veenvlakte in het studiegebied gestart. Dit gebeurde vanaf ontginningsbases (de latere bebouwingslinten) in smalle stroken, de zogenaamde cope-ontginningen. In de 11^e en 12^e eeuw ontstonden nederzettingen in het veen, waaronder Zoetermeer. Als gevolg van de ontginning en de ontwatering daalde het veen door krimp en oxidatie. De waterproblematiek die hierdoor veroorzaakt werd leidde in de 13^e en 14^e eeuw tot de oprichting van Hoogheemraadschappen. De Landscheiding, de grens tussen Delfland en Rijnland, is nog markant aanwezig en daarmee een belangrijk cultuurhistorisch element in de polder.

Door de winning van het veen en het stijgen van het grondwater ontstonden plassen en meren in het gebied. De Nieuwe Driemanspolder is drooggemalen in 1668 en hiervoor is onder andere de Molendriegang langs de Molenvaart aangelegd. Deze is aangewezen als Rijksmonument. Een zone van 400 m rondom de molen, de molenbiotoop, is beschermd en moet vrij 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. De Antagonist ten noorden van de Nieuwe Driemanspolder is hiervan een voorbeeld. De verkavelingstructuur van voor de droogmakerijen werd grotendeels hersteld, en de ontginningsbases zijn als bebouwingslinten in het landschap achtergebleven.

Na de veenwinning en drooglegging is de polder als agrarisch cultuurlandschap ingericht en heeft hij voor een flink deel zijn huidig landschapspatroon gekregen. Bijzondere elementen hierin zijn:

- de open en transparante lintbebouwing
- 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.

De bebouwing staat over het algemeen hoog aan de dijk en volgt qua opzet veelal het langgerekte karakter van de verkaveling. Een uitzondering hierop is de lintbebouwing van Wilsveen tussen de Molenvaart en de Landscheiding, waar de oude boerderijen en andere gebouwen laag in de polder is gelegen.

De gronden van Roeleveen worden van de Nieuwe Driemanspolder gescheiden door het spoor van en naar Zoetermeer en de parallel hieraan gelegen Zoetermeerse Rijkweg (N 469). Samen met Rijksweg A 12 geven zij het deelgebied Roeleveen een zeer autonoom en op zich zelf staand karakter, dat in regionale context vooral een functie als stapsteen kan vervullen.

In cultuurhistorisch opzicht is verder van betekenis, dat het noordelijk deel van de Nieuwe Driemanspolderdeel 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, welke door de eeuwen heen intact zijn gebleven en welke bij nieuwe ontwikkelingen (zie

de boogde herinrichting van de polder) als kader voor de landschapsontwikkeling dienen. Meer concreet gaat het hierbij om:

- de karakteristieke boerderijlinten Wilsveen en Voorweg,
- de Molendriegang van Wilsveen
- de Landscheiding
- de gebiedstypische strokenverkaveling en
- het veranderende kavelpatroon 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 waddengebied, en in het midden Holoceen van een veengebied achter de strandwallen.

Concluderend kan gesteld worden dat in de Nieuwe Driemanspolder nog diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn, te weten de Landscheiding, historische bebouwingslinten, kades en de verkavelingsrichting, die samen een beeld van de ontwikkeling van de polder geven.

3.2.2 Natuur

Ten aanzien van de natuurwaarden kan worden gesteld dat de Nieuwe Driemanspolder thans een grote waarde heeft voor weidevogels en plantengemeenschappen die karakteristiek 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 :

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 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 floristische 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.

Amfibieën

In het plangebied komen alleen algemeen voorkomende amfibieën voor. 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. Verspreid over de polders zijn daarnaast nog waarnemingen van 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 ook in het noordelijke deel.

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.

Tabel 4.1. Aantal vindplaatsen van vogels van de Rode Lijst

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

- Ganzen en zwanen

Het plangebied ligt in het deelgebied Rijnstreek en Leidschendam. Dit gebied wordt voor Zuid-Holland genoemd als één van de belangrijke pleisterplaatsen (fourageergebieden) 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-Palearctische flyway) populatie van een soort hier voorkomt (pleisterplaats dan wel slaappleats). 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 voor de laatste soort ook voor de geografische populatie [14]. 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, welke voornamelijk aan de randen van het plangebied werden waargenomen. Het gaat hierbij om algemene zangvogels als Putter en Groenling. Onder deze vogelgroep zitten echter ook een paar minder algemene, Rode Lijstsoorten.

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 algemeenste in het plangebied. Deze en andere soorten zijn vooral langs bredere watergangen zoals langs de Landscheiding en de Dwarssloot en in Polder Pottveen waargenomen. Langs de Molenvaart zijn enkele exemplaren van de Meervleermuis aangetroffen. Mogelijk komt deze soort ook langs de Landscheiding en de Dwarssloot voor. Hoewel tamelijk algemeen in Nederland, is de soort Europees gezien zeldzaam.

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).

Tabel 4.2. Aantal vindplaatsen van beschermde soorten (A = algemene soort; O = overige soort; S = strikt beschermde soort). nnb = niet nader bepaald aantal, bescherming geldt algemeen

Soort	Bescherming	Pottveen	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	nnb	nnb	nnb
Bosmuis	A	-	1	-
Bospitsmuis	A	-	1	-
Haas	A	15-25	25-50	25-50
Huisspitsmuis	A	2	-	-
Konijn	A	-	-	1
Mol	A	-	1	-

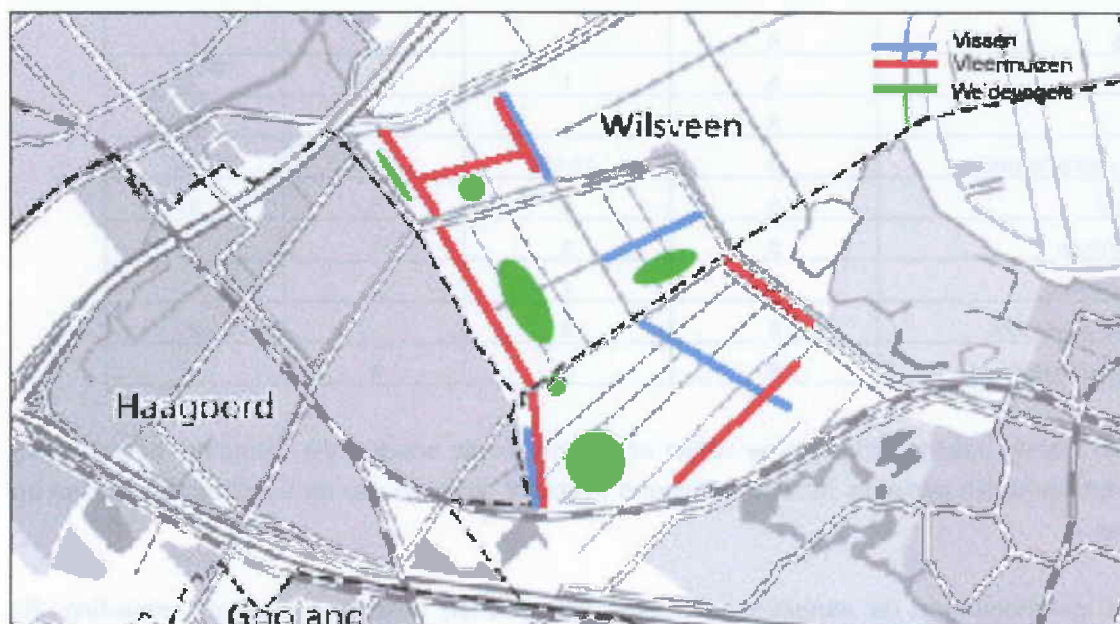
Veldmuis	A	1	-	4
Vos	A	1	-	-
Woelrat	A	-	-	2
Gewone dwergvleermuis	S	15-25	15-25	25-50
Laatvlieger	S	1	5	3
Meervleermuis	S	3	-	-
Rosse vleermuis	S	1	-	-
Ruige dwergvleermuis	S	3	-	2
Meer- of Watervleermuis	S	10	8	2

Onder het laatste beschermingsregime vallen onder andere de soorten die Europese bescherming van de Habitatrichtlijn genieten. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de beschermde soorten en hun status.

Voor het merendeel van de aangetroffen beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling. Bij ruimtelijke ontwikkeling 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. 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 Kleine modderkruiper een ontheffingsverplichting.

In figuur 4.3 wordt de ruimtelijke verspreiding van de overige en strikt beschermde soorten aangegeven. In verband met het belang van de Nieuwe Driemanspolder voor weidevogels, zijn deze ook in de figuur opgenomen. Uit de figuur en tabel blijkt dat de beschermde soorten verspreid over het plangebied voorkomen. 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.

Figuur 4.3. Verspreiding van weidevogels, beschermde vissen en vleermuizen in de Nieuwe Driemanspolder (Aangezien Kievit over het gehele plangebied voorkwam, is deze niet meegenomen)



Gebiedsbescherming

Het Nederlandse 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 van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde is Vogelrichtlijngebied De Wilck ten noordoosten van Zoetermeer; meer dan 10 km van plangebied vandaan.

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 streek- of bestemmingsplannen, waardoor ze vallen onder de Wet op de 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.

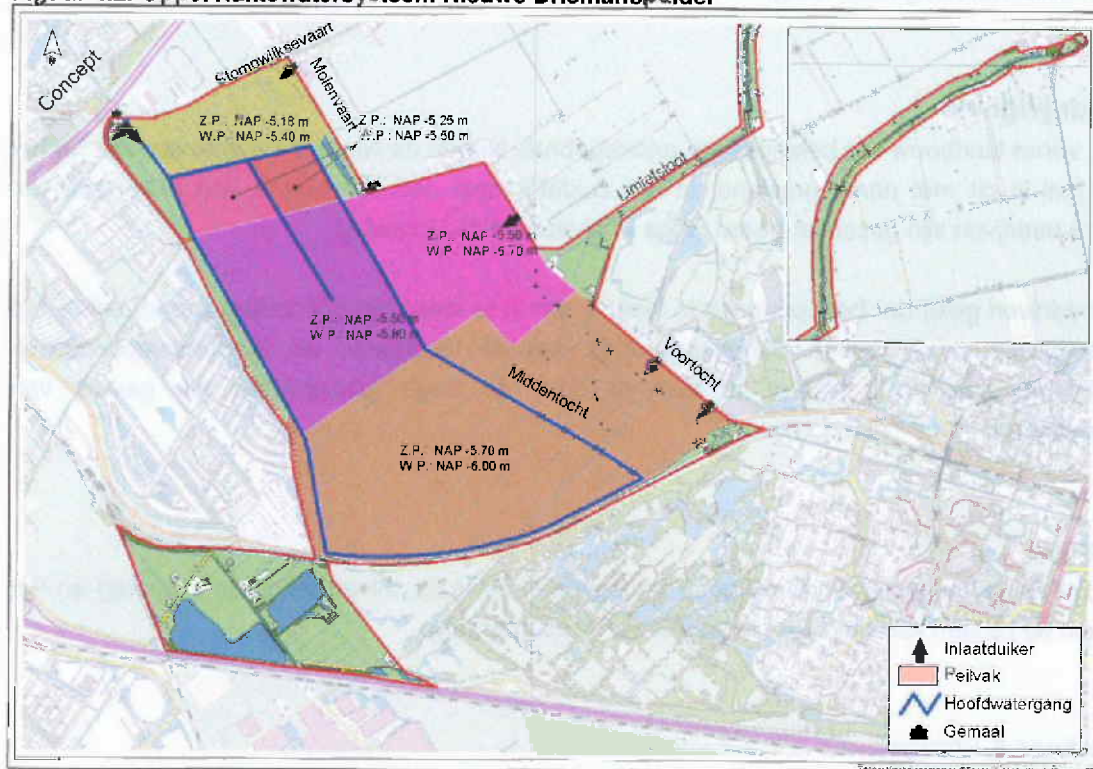
3.2.3 Water

Het plangebied Nieuwe Driemanspolder maakt onderdeel uit van de Nieuwe Driemanspolder, een polder van 1.741 ha, waarin ook een groot deel van het stedelijk gebied van Zoetermeer alsmede het Zoetermeerse Plassencomplex is gelegen. Deze beschrijving richt zich alleen op het plangebied voor het MER.

De Nieuwe Driemanspolder is in 1668 drooggemalen. Sinds die tijd kent de polder een complex en intensief afwateringssysteem (zie figuur 4.2). Via sloten en tochten wordt het water door gemaal Driemanspolder op de Stompwijkse Vaart (onderdeel van boezem Rijnland) uitgeslagen. Belangrijke hoofdwatergangen zijn de Middentocht en de Boventocht. Via de Boventocht langs de Landscheiding wordt ook water vanuit het stedelijk gebied van Zoetermeer afgevoerd. Bij hevige neerslag wordt in incidentele gevallen via deze route rioolwater vanuit Zoetermeer afgevoerd. Bij extreme regenval wordt er zeer incidenteel wel water vanuit het Westerpark de Nieuwe Driemanspolder ingelaten. In de boezem wordt een peil van NAP -0,6 m gehandhaafd. De waterpeilen (winter) in de polder lopen uiteen van NAP -5,8 m tot -6,0 m ten zuiden van Wilsveen, NAP -5,5 m ten noorden van Wilsveen tot NAP -4,8 m in Roeleveen. Vrijwel overal wordt in de zomer een peil gehandhaafd dat 0,3 m hoger ligt dan het winterpeil [6].

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.

Figuur 4.2. Oppervlaktewatersysteem Nieuwe Driemanspolder



Knelpunten in het watersysteem

Een regionaal knelpunt in het boezemsysteem rond Stompwijk is de uiteindelijke aanleiding voor het hoogheemraadschap van Rijnland om een piekbergingslocatie in de nieuwe Driemanspolder te willen inrichten. In paragraaf 1.2 is dit uitgebreider omschreven.

Riolering

In het landelijk gebied van de Nieuwe Driemanspolder ligt veelal drukriolering (gescheiden stelsel).

In het plangebied ligt de afvalwatertransportleiding van rioolgemeente Meerzicht naar een afvalwaterzuiveringsinrichting van het hoogheemraadschap van Delfland (nu nog Houtrust wordt Harnaschpolder). Deze leiding is op de plankaart aangegeven.

3.2.4 Recreatie

De Nieuwe Driemanspolder heeft vooral voor de directe omgeving een functie als recreatief uitloophoofgebied. De recreatiedruk in het gebied zelf is niet hoog, omdat het gebied slecht bereikbaar en moeilijk toegankelijk is. Het gehele gebied is in gebruik bij agrariërs en de landbouwpercelen zijn niet toegankelijk voor bezoekers, alleen via de bebouwingslinten en de N469 is het gebied te doorkruisen. Met name Roeleveen is slecht bereikbaar. Het gebied kent een aantal plekken met verhoogde recreatieve activiteit. De haven aan de Stompwijkseweg, de fietsroute vanuit de Grote Polder, enkele maneges, een horecagelegenheid en een minikampeertoelein aan de Voorweg. Direct ten oosten van het plangebied komen intensieve recreatiegebieden voor als de recreatiegebieden Noord-West (met Snowworld) en Westerpark van Zoetermeer en het, semi-openbare terrein van Golfclub Westerpark. Door de openheid en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen als de Molendriegang is de belevingswaarde van het gebied hoog.

3.2.5 Bedrijvigheid

Momenteel vormt landbouw het belangrijkste ruimtegebruik binnen de Nieuwe Driemanspolder. In het noordelijk deel is dit met name grasland, in het zuidelijk deel een combinatie van akkerbouw en grasland. De bedrijven zijn geconcentreerd langs Wilsveen en de Voorweg.

Voor veel bedrijven geldt dat het oppervlak te klein is om in te toekomst economisch rendabel te zijn (Landinrichtingscommissie, 1999). Schaalvergroting van de landbouw, die landbouweconomisch gewenst en noodzakelijk is, wordt belemmerd door de hoge grondprijzen als gevolg van verstedelijkingsdruk.

3.2.6 Wonen

In de Nieuwe Driemanspolder is vrijwel geen bebouwing aanwezig, alleen langs de Voorweg en het Wilsveen aan de randen van de polder is sprake van lintbebouwing.

3.2.7 Verkeer & vervoer

Ontsluiting van de Nieuwe Driemanspolder vindt plaats via de Voorweg, de Roeleveenseweg en Kostverlorenweg en Wilsveen. Het zijn smalle polderwegen waarvan de doelmatigheid slecht is en die, onder andere door medegebruik van langzaam verkeer, verkeersonveilig zijn. Niet alleen bestemmingsverkeer maakt van de wegen gebruik, maar de verbindingen zijn ook in trek bij sluijverkeer tussen Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer en tussen de rijkswegen A4 en A12. Weliswaar heeft realisatie van de provinciale weg N469 bijgedragen aan reductie van het sluijverkeer, maar nog in onvoldoende mate. Verkeer komend uit Leidschenveen krijgt thans in de spitsuren regelmatig met relatief lange wachttijden te maken bij het oprijden van de N469. De sluijroutes winnen hierdoor aan aantrekkelijkheid.

Figuur 4.5. Overzicht van de wegen in het plangebied en de hiërarchie hierin

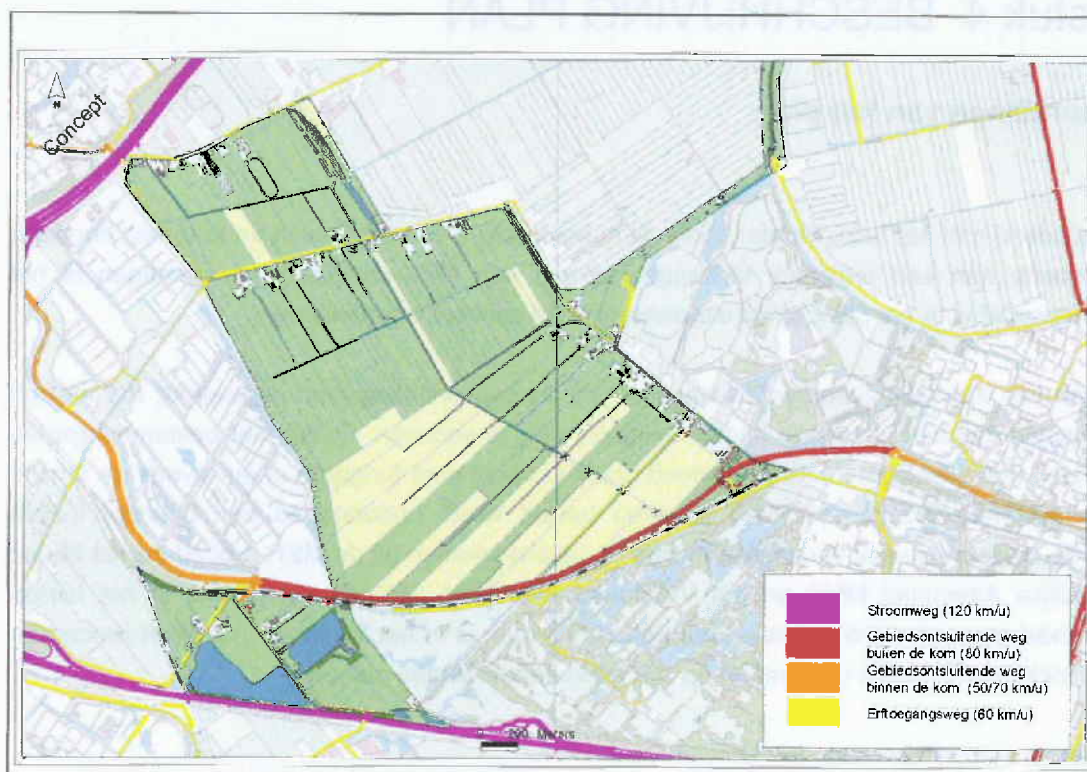


Foto 8. Het Sprinterpad ligt direct in het verlengde van de Hoogeveenseweg

Hoofdstuk 4 BESCHRIJVING PLAN

4.1 Hoofdpijnen van het plan

Algemeen

Rekening houdend met het beleidskader zoals dit in hoofdstuk 2 is omschreven en rekening houdend met de behoefte aan een regionaal uitloopgebied met een flink waterbergend vermogen is het toekomstperspectief voor het plangebied uitgewerkt in een concept inrichtingsplan.

Op basis van het voorkeursalternatief is volgens een conceptinrichtingsplan uitgewerkt, dat met dit bestemmingsplan van een passende bestemmingsregeling is voorzien. Omdat het bestemmingsplan juridisch gezien niet alleen als juridisch bindend plandocument gaat fungeren maar tevens de functie vervult van het wettelijke vereiste MER-plichtige besluit wordt onderstaand een beknopt inzicht gegeven in de meest relevante verschillen tussen de basisvarianten uit de MER-procedure het Meest Milieuvriendelijke Alternatief MMA en het Voorkeurs Alternatief (VA) en vervolgens in het hierop voortbordurende conceptinrichtingsplan. Voorafgaand hieraan is in het kader van de MER-procedure een aantal inrichtingsvarianten verkend en op zijn milieucomponenten getoetst.

De alternatieven verschillen vooral ten aanzien van:

- het gekozen waterpeil
- seizoens- en piekberging gescheiden of seizoens- en piekberging gecombineerd
- verschillen in de aanvoerroutes
- intensief recreatief medegebruik van de waterplas versies extensief medegebruik van het water
- natuurdoelstellingen leidend of natuurdoelstellingen gerealiseerd als "afgeleide van"
- ruimte voor agrarisch getinte alternatieve diensten
- mate van recreatief medegebruik van op natuurdoelstellingen gerichte gronden in Roeleveen

De alternatieven schetsen overigens geen verschillen ten aanzien van de inrichting van Pottelveen.

4.1.1 Meest milieuvriendelijk alternatief

Vanuit de basisalternatieven is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief ontwikkeld. Met name de locatie van de seizoensberging bleek een groot verschil te geven ten aanzien van de milieueffecten op de omgeving. Situering op ondiepe zandbanen geeft kwel in de omgeving. De ligging van de kaden is dan ook geoptimaliseerd aan de hand van het voorkomen van ondiep gelegen zandbanen in de ondergrond. Ook voldoende afstand van de seizoensberging tot de Voorwegwetering is essentieel om stabiliteit van de kade langs de wetering te garanderen.

Meest Milieuvriendelijk Alternatief



Landschap

Het noordelijk deel is open van karakter, in aansluiting op de omgeving. Hierdoor blijft ook een goed zicht op de Molendriegang bewaard. Het zuidelijk deel is droog en bebost, zodat de invloed van de N-469 op het plangebied minimaal is. Het bos beperkt tevens het zicht op de omringende stadsranden. De kaden zijn breed met een flauw talud, in aansluiting op de landscheiding.

Het peilbeheer en de waterkwaliteit

Binnen de kaden is een gecombineerde seizoens- en piekberging van ongeveer 200 hectare gelegen. Ten behoeve van de waterkwaliteit is voor het hogere waterpeil gekozen van -4.25 NAP in de winter. Als gevolg van dit hogere peil is er namelijk geen sprake van eutrofe kwel. De keuze voor seizoensberging impliceert dat er 's zomers een peiluitzakking van 50 centimeter wordt toegestaan, zodat er geen (voedselrijk) water van buiten ingelaten hoeft te worden. De voedselrijke bouwvoor wordt tevens verwijderd en het maaiveld daalt daardoor met ongeveer 30 centimeter. Het maximale piekbergingspeil bedraagt NAP -3,13 m.

Om eventuele negatieve effecten van een relatief slechte waterkwaliteit tijdens piekberging zoveel mogelijk te beperken wordt het bergingsgebied gecompartmenteerd, zodat slechts een deel van het gebied met deze mindere waterkwaliteit belast hoeft te worden.

Recreatie

In het MMA wordt uitsluitend rekening gehouden met extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en beperkt ongemotoriseerd varen.

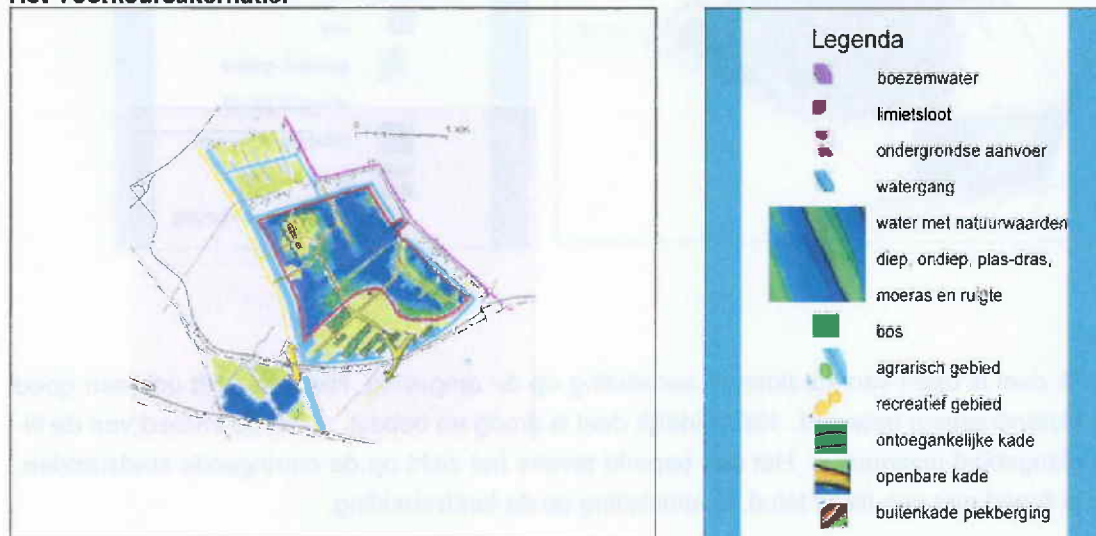
Natuur

Ten aanzien van natuurwaarden is bij alle alternatieven sprake van een verschuiving in natuurwaarden, huidige natuurwaarden (weidevogels) maken plaats voor nieuwe natuurwaarden. In het Meest Milieuvriendelijk Alternatief is gekozen voor grootschalige robuuste (nieuwe) natuur. 75% Van het gebied zal zich ontwikkelen tot open water met zoetwatergemeenschappen. 25% bestaat uit droger gebied, te weten bloemrijk grasland en struweel. Het leefgebied zal voor de reeds aanwezige amfibieën, vissen en vleermuizen interessanter worden.

4.1.2 Voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief kent in milieutechnisch opzicht grote overeenkomsten met het MMA. Daarnaast houdt het qua vormgeving meer rekening met de cultuurhistorie van het bestaande landschap en biedt het meer ruimte aan de recreant. Typend voor het VA is de situering van een waterzoom langs de randen van de polder, hetgeen leidt tot een relatief beschermd middengebied, dat op veel plekken alleen via bruggen of dammen bereikbaar zal zijn.

Het Voorkeursalternatief



Landschap

In het VA is meer dan in het MMA rekening gehouden met het cultuurhistorisch landschap. Zo zijn in het VA de oorspronkelijke verkavelingsrichtingen in de polder terug te vinden in de vorm van de eilanden in het water en de bosstroken in het zuidelijk deel.

Het peilbeheer en de waterkwaliteit

De omvang van het bergingsgebied is iets kleiner dan in het MMA, te weten 180 hectare (MMA 200 hectare). Door een verschuiving van de kaden en droge plandelen ten opzichte van het MMA worden in het VA de kwelgevoelige plandelen nog beter beschermd. Bovendien is er gekozen voor een gedifferentieerd peilbeheer voor de waterzoom langs Wilsveen en de Voorweg en Leidscheveen. Het waterpeil in het waterbergende deel van het VA is iets lager dan dat van het MMA, te weten -4,80 NAP in de winter en -5,10 NAP in de zomer, maar wel met de mogelijkheid om het peil op termijn ten behoeve van de waterkwaliteit verder op te kunnen zetten tot -4,25 in de winter. Buiten de waterberging is een winterpeil van -5,80 gehanteerd.

De verschillende aanvoerroutes uit de alternatieven hebben met name effect op de hoeveelheid grond die aan de agrarische bestemming wordt onttrokken. Gekozen is uiteindelijk voor een aanvoerroute bestaande uit een verbrede Limietsloot en een verbrede Zoetermeerse Ringvaart. De belangrijkste reden hiervoor was dat met deze variant de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke kenmerken ter plaatse het beste gewaarborgd kunnen blijven.

Recreatie

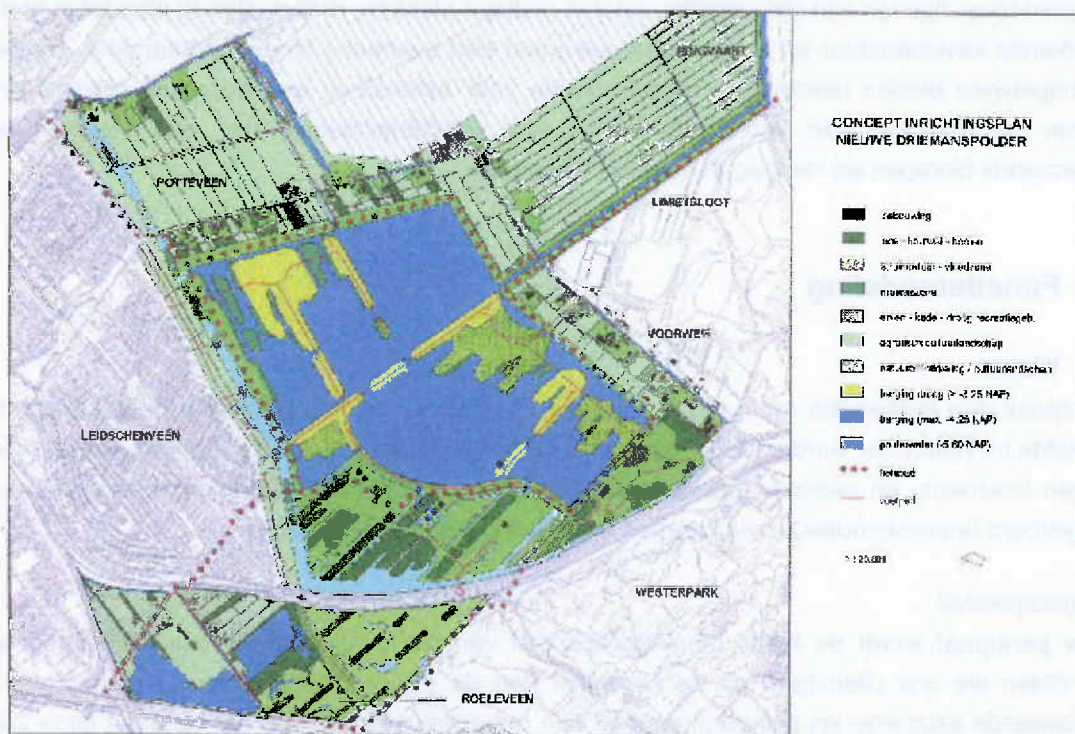
In het VA worden de mogelijkheden voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, skeeleren en ongemotoriseerd varen) verder uitgebouwd. Daarnaast zijn er in het droge deel ten noorden van de N-469 mogelijkheden voor gebouwde voorzieningen opgenomen, voor zover deze gericht zijn op activiteiten die gericht zijn op dit gebied.

Natuur

Het soort natuur is als in het MMA. De toename van recreatief gebruik ten opzichte van het MMA houdt in dat er iets meer verstoring zal zijn van de te ontwikkelen natuur.

4.1.3 Conceptinrichtingsplan

Het inrichtingsplan is een uitwerking van het Voorkeursalternatief. De milieueffecten die voor het voorkeurs alternatief gelden, gelden dus ook voor het inrichtingsplan. Doordat het inrichtingsplan gedetailleerder is uitgewerkt dan het voorkeursalternatief geeft het meer inzicht op hoe het gebied er straks uit gaat zien. Ook geeft de nadere uitwerking van de functies input voor het bestemmingsplan.



Ondanks het feit, dat de Nieuwe Driemanspolder ook in de toekomst als een soort twee-eenheid zal worden ingericht, brengt de herinrichting toch een ingrijpende verandering met zich mee. Met name het grote centrale deel van de polder zal een functieverandering ondergaan, waarbij de huidige weidegronden en akkerbouwgronden plaats maken voor nieuwe functies als waterberging, recreatie, natuur en een herontwikkeling van de oude agrarische bedrijven in de oude boerderijlinten. Hoofddoel van de inrichting van de oude linten is het herstel van karakteristieke erfbeplanting en gebiedstypische panden. Verder zullen waardevolle landschapselementen als de Molenvaart en de Molendriegang bij Wilsveen gehandhaafd blijven, evenals als de Landscheiding, de Ringvaart en de Stompwijkse Vaart.

Het karakter van de droogmakerij zal door de functieverandering grotendeels verloren gaan. Dit neemt echter niet weg, dat de herinrichting ook 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 het petgatenlandschap van oude veenwinningen, veenplassen en droogmakerijen na de periode van veenwinning. 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.

4.2 Functietoedeling

4.2.1 Water

Water speelt een belangrijke rol in het plangebied. En neemt ook een belangrijk deel van de totale oppervlakte in. Hieronder wordt inzicht gegeven in de hoeveelheid water die in het gebied kan worden geborgen (seizoens- en piekberging), de wijze waarop het water tijdens piekberging naar de polder wordt gevoerd (aanvoerroutes) en de hoogtes van het water (de waterpeilen)

Bergingscapaciteit

In deze paragraaf wordt de totale bergingscapaciteit van het gebied buiten beschouwing gelaten, maar richten we ons uitsluitend op de capaciteit van de seizoensberging en de piekberging. De gecombineerde seizoens- en piekberging heeft een oppervlak van ca. 180 ha, waarvan circa 2/3 als open water zal worden gerealiseerd. De seizoensberging zelf bedraagt, afhankelijk van het seizoen, circa 130 ha bij 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 circa 1,35 m. Het maximale waterpeil in tijden van calamiteiten bedraagt daarmee NAP -3,45 m. De kruin van de beschermende kaden ligt in dat geval op NAP -2,95 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

Gelet op de aanwezige rijke kleigronden is er sprake van een eutroof watersysteem. Binnen dit gegeven kan echter wel invloed op de mate van voedselrijkdom worden uitgeoefend. Zo wordt regenwater zo lang mogelijk vastgehouden, zodat er in de zomer naar alle waarschijnlijkheid geen boezemwater hoeft te worden ingelaten. Daarnaast wordt met het hoger opzetten van het peil beoogd om voedselrijke kwel vanuit de ondergrond tegen te gaan. Het peilbeheer is conform het VA. Het peilbeheer in het centrale waterbergende deel wordt in eerste instantie gericht op een peil van - 4,80 m in de winterperiode en - 5,10 m in de zomer.

Het beheer buiten de waterbergende zone zal worden gericht op een winterpeil van - 5,80 m in het oostelijke deel van de Nieuwe Driemanspolder en van - 5,55 m in Pottveeën. Hierdoor is binnen het plangebied weliswaar nog steeds sprake van twee verschillende waterpeilen maar het gedifferentieerde peilbeheer biedt tegelijkertijd een aantal voordelen, zoals:

- mogelijkheden voor een samenhangend peilbeheer tussen het Westerpark en de Driemanspolder, wat de barrièrewerking van de provinciale weg vermindert;
- 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

In verband met veranderende randvoorwaarden kan niet worden uitgesloten, dat de waterbeheerders op de lange termijn misschien over moeten gaan tot een hoger peilbeheer, dan nu wordt voorzien. Redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn de voortschrijdende klimaatveranderingen en de hiermee gepaard gaande effecten als een algemene peilstijging. Ook de ontwikkeling van de waterkwaliteit (een toename van zoute kwel) zou onder bepaalde omstandigheden tot een hoger peilbeheer kunnen nopen. Hiermee rekening houdend zullen de kaden rond de piekberging zodanig worden ontworpen, dat zij ook bij een peilbeheer van - 4,25 m voldoende bescherming kunnen bieden. De kruinhoogte van de kaden zal daarom moeten worden afgestemd op een maximale peilstijging van 1 m bij het hogere peilbeheer en een maximaal waterpeil van - 3,25 m, hetgeen neerkomt op een kruinhoogte van -2,75 m.

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 een te verbreden Ringsloot van de Zoetermeerse Meerpolder en een te verbreden en te verleggen Limietsloot. Dit alternatief is op nadrukkelijk verzoek van de Dorpsraad van Stompwijk ontwikkeld. 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 Stompwijkse vaart, de Molenvaart, onder de weg van Wilsveen door, en tot slot middels een ondergrondse buis in de waterberging uitmonden.

Beide wateraanvoeren kunnen onder vrij verval plaatsvinden.



De waterafvoer van de piekberging kan plaatsvinden via het al beschikbare waterstelsel langs de Landscheiding en de Middentocht bij Pottveen. Het verdient aanbeveling de zone langs de Landscheiding daarbij vorm te geven als een doorgaande, overwegend natte ecologische verbindingszone met een peil van NAP- 4,80 m. Hierdoor wordt de oude landscheiding als zelfstandig element verbijzonderd.

Waterstaatsdoeleinden

In dit onder de zeespiegel gelegen deel van Nederland is het essentieel dat het water omhoog gepompt wordt richting zee, anders verdwijnt dit gebied onder water. De afvoerende waterkanalen liggen voor een deel dan ook hoger dan de omgeving, bijna altijd ingesloten tussen kaden. Meestal zijn dit oude veenkaden begroeid met gras. De kaden zelf en de directe omgeving van de kaden dienen te worden beschermd, om te voorkomen dat ze lek raken en de achter de kade liggende polder onder water loopt. De kaden en de te beschermen zones hebben dan ook de aanduiding "waterstaatsdoeleinden" gekregen. In het plangebied hebben de volgende elementen de functie waterstaatsdoeleinden:

De Voorwegwetering en de kades aan weerszijde, de molendriegang en de molenvaart, de nieuw aan te leggen kaden met vooroever en binnenberm in het centrale deel. De totale breedte van dit te beschermen rond de nieuwe kaden is 60 meter. De kruinhoogte van de nieuwe kade wordt -2,75m NAP.

4.2.2 Natuur

Natuurwaarden

Zelfs binnen de smalle marges van het agrarisch landschap van de Nieuwe Driemanspolder zijn door de onderzoekers van ecologisch adviesbureau van der Goes en Groot de afgelopen jaren nog onverwachtse, verborgen natuurwaarden aangetroffen. Vissoorten als bittervoorn, kleine modderkruiper en vetje werden dan ook indertijd als uitermate verrassend ervaren.

Samenvattend is de verwachting dat er voor de reeds aanwezige natte natuur een mooie toekomst is weggelegd en dat er door de uitgekende nieuwe inrichting ook volop kansen worden geschapen voor soorten die uit de wijde omgeving het nieuwe gebied zullen ontdekken en koloniseren.

Hieronder zal aan de hand van de verschillende biotopen inzicht worden gegeven in de te verwachten natuurwaarden.

- Natte bloemrijke weilanden en weidevogels

Vast staat dat deze typische agrarische natuur er qua ruimte op achteruit gaat. Daar staat tegenover dat het deelgebied Potteveen in kwalitatieve zin geschikter zal worden gemaakt voor de weidevogelnatuur. Bij een optimale waterstand en een geëxtensiveerde bedrijfsvoering is de verwachting dat de weidevogelbezetting zal toenemen, mits de recreanten zich houden aan de regels die het gebied tijdens het broedseizoen beschermen.

In de winter zullen overwinterende kleine zwanen op de weilanden hun kostje bijeen scharrelen. Tevens zullen de Potteveense weilanden bij een meer natuurgerichte vorm van beweiding gedurende de seizoenen meer kleur krijgen. Dit geldt in nog sterkere mate voor de graslanden in Roeveveen waar een op ecologische leest geschoeid beheer zal gaan zorgen voor bloemrijke hooilanden.

- Onder- en bovenwater natuur.

De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt in deze streken sterk beïnvloed door kwel vanuit de ondergrond. Een grote kwelinvloed kan leiden tot troebel, ijzer- en voedselrijk water met weinig mogelijkheden voor soortenrijke zoetwatergemeenschappen. In de heringerichte Nieuwe Driemanspolder wordt de kwel zoveel mogelijk teruggedrongen door het waterpeil t.a.v. de huidige situatie te verhogen. Het effect zal zijn 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. Hiervan profiteert met name de visfauna die op haar beurt weer een grote diversiteit aan visetende watervogels zal aantrekken. Een rijke visfauna laat zich echter slecht verdragen met een goede amfibieënstand. Daarvoor vormen de geïsoleerde poelen en sloten in het gebied dan weer een adequate oplossing.

- Moeras en natte ruigte

Ondiep water met een natuurlijk peilverloop is ideaal als het om moerasontwikkeling gaat. Riet, lisdodde, egelskop, heen, kalmoes, zwanebloem, hier en daar aangevuld met wilg en els bieden optimale beschutting aan dieren die zich hier thuis voelen. Als gevolg van de inrichting en het gevoerde beheer zullen allerlei fasen in de verlanding, naast elkaar kunnen voorkomen, zodat aan de wens van 10 ha. van het natuurdoeltype rietland en ruigte ruim tegemoet kan worden gekomen. Moerasvogels als kleine karekiet, rietzanger en de steeds algemener wordende blauwborst, misschien

zelfs de schuwe roerdomp en een nieuwkomer als de grote zilverreiger zullen het gebied ongetwijfeld weten te vinden en waarderen. De kans is groot dat de aalscholvers van de plas aan de overkant van de Zoetermeerse Rijkweg de overstap maken en hier een nieuwe kolonie gaan stichten.

- Houtsingels, bosontwikkeling en erfbeplanting

"Buitendijks", in het meest zuidelijk deel en in de zuidoosthoek van de polder, grenzend aan de Zoetermeerse Rijkweg zal het karakter bepaald worden door houtsingels, bos(jes) en struwelen afgezoomd met ruigte en graslandstroken. De zandige kleigronden vormen een ideale voedingsbodem voor de ontwikkeling van essen-iepenbossen, die vooral bekend staan om hun rijke planten- en dierenleven. Deze zone vormt een schitterende overgang van het Westerpark naar het binnendijks gelegen moeras(bos). De erven aan de oude linten van de Voorweg en Wilsveen staan nu al bekend om de aan de oude bebouwing gekoppelde natuurwaarden. Kleine landschapselementen als knotwilgen, hakhout- en pestbosjes zijn daarbij essentieel. Waar mogelijk zal hier de natuur met soorten als steenuil, huiszwaluw, dwergvleermuis en laatvlieger meer armslag krijgen. De houtsingels om de twee plassen in Roeleveen zullen hun (natuur)functie behouden met broedvogels als groene en grote bonte specht, boomkruiper en ijsvogel als vaste bewoners.

Wat de vleermuizen betreft is met name de meervleermuis het vermelden waard. Deze zwaar beschermde soort is door Van der Goes en Groot in 1994 op meerdere plaatsen boven de sloot die de landscheidingskade langs Leidschenveen begeleidt waargenomen. Aannemelijk is dat hier sprake is van een vaste vliegroute richting Westerpark waar de soort ook in 1994 foeragerend boven de waterpartijen is waargenomen. Gezien het waterrijk karakter van de nieuwe inrichting kan de meervleermuis in de Nieuwe Driemanspolder een flinke uitbreiding van haar foerageergebied tegemoet zien..

Successie en beheer

Of de genoemde natuurdoelen allemaal gerealiseerd kunnen worden hangt sterk af van het te voeren beheer. Ervaring met spontane natte natuurontwikkeling op deze minerale kleigronden heeft geleerd dat er zich dan al gauw een monotoon wilgenstruweel en/of ruig elzenbroekbos ontwikkelt. In dit geval is de verwachting dat de dynamiek van een natuurlijk waterpeil de natuurkwaliteit van het toekomstig moeras ten goede zal komen. Verder dient het beheer gericht te worden op het "temperen" van de successie door te baggeren, de ruigte te laten maaien of begrazen. Om te voorkomen dat op de kant gezette bagger het gebied te veel verrijkt is voorzien van een baggerdepot van bijna 4 hectare groot. Dit depot is aan de oostzijde van de Voorweg gesitueerd, tegen de limietsloot aan. Het type grazer dat wordt ingezet is vervolgens bepalend voor het uiteindelijk te behalen resultaat.

4.2.3 Recreatie

In het gebied zijn drie vormen van recreatie mogelijk:

- Routegebonden openluchtrecreatie
- Recreatie met gebouwde voorzieningen
- Verblijfsrecreatie

Al deze vormen van recreatie zijn in meerdere of mindere mate op de natuurbeleving gericht.

Openluchtrecreatie

De grote verscheidenheid aan natuurlijke milieus (permanent droge dan wel natte gebieden, overgangszones etc.) is ook bevorderlijk voor de landschapswaarden en de landschapsbeleving in de Nieuwe Driemanspolder. De grootste recreatievorm in het gebied zal naar verwachting de "routegebonden openlucht recreatie" zijn. Hierbij moet gedacht worden aan wandelen, fietsen, kanoën, paardrijden, skeeleren.

Ter verbetering van de recreatiemogelijkheden voorziet het toekomstperspectief ook in een uitbreiding van het wegen- en padenstelsel en een doelgerichte koppeling met aangrenzende woonwijken. Bijzondere verbeteringen zijn o.a.:

- de inrichting van de Hoogetveenseweg als recreatieve route binnen een groter recreatief netwerk,
- de kaden rondom de berging,
- recreatierouten op cq. evenwijdig aan de Landscheiding (met koppelingsmogelijkheden richting Roeleveen)
- de bruggen van en naar vaste oversteekplaatsen ten behoeve van bewoners van Leidschenveen.

Ter bescherming van de omringende bebouwing voorziet het plan in nieuwe kades, welke tegelijkertijd gebruikt worden voor de aanleg van nieuwe fiets- of wandelroutes. Deze routes zijn altijd begaanbaar. Binnen het gebied met de aanduiding waterberging kunnen paden ook tijdelijk onder water staan.

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 zodat er op natuurlijke wijze rustige delen ontstaan waar de natuur ongestoord haar gang kan gaan.

Ontsloten wordt het geheel door ruit- en wandelpaden deels voorzien van specifieke voorzieningen als laarzenpaden, vlinderbruggen of eventueel een trekpontje.

In Roeleveen (Zoetermeer) vindt tegen de bestaande golfbaan aan een kleine uitbreiding (9 hectare) van deze golfbaan plaats. Het blijft een 18-holes baan, maar door de uitbreiding ontstaat er ruimte voor enkele oefenholes voor beginners.

Recreatie met gebouwde voorzieningen

Rekening houdend met de aanhoudende vraag naar recreatieve voorzieningen vanuit de aangrenzende stadswijken zijn derhalve vooral in het zuiden van het plangebied in het droge deel (plandeel Zoetermeer) enkele nieuwe gebouwde voorzieningen opgenomen. Zij kunnen ruimte bieden aan voorzieningen t.b.v. de natuurobservatie, scouting- of adventureterreinen, roeiboten- of kanoverhuur, horeca of ondersteunend zijn aan de natuurcamping. Het spreekt voor zich dat deze plandelen ook het meest intensief zullen worden ontsloten, terwijl de noordelijk plandelen vooral vanaf de randen kunnen worden beleefd.

Het water is geschikt om te varen met ongemotoriseerde boten, met name roeiboten en kano's. Hiertoe wordt ook een botenverhuur in het zuidelijk deel mogelijk gemaakt.

Dergelijke voorzieningen kunnen in nieuwe bosschages of houtwallen net zo worden ingepast als een beperkte uitbreiding van de bestaande golfbaan in Zoetermeer. Deze voorzieningen worden ontsloten vanaf de N-469 en zijn daarmee goed bereikbaar.

In de bebouwingslinten kan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ook voor recreatieve doeleinden worden ingericht, mist het een functie betreft waarvan de verkeersaantrekkende werking

zich verhoudt tot de functie van de ontsluitende wegen. Naast bovengenoemde functies, wordt gedacht aan paardensportvoorzieningen.

Verblijfsrecreatie

Aan de zuidzijde van de waterberging (plandeel Zoetermeer) is een natuurcamping in het plan opgenomen. Een dergelijke camping moet voldoen aan de richtlijnen van de Stichting Natuurkampeerterreinen. Het terrein is zo ingericht dat met name mensen die van natuur, rust en ruimte houden hier naar toe komen. Het terrein is natuurlijk of landschappelijk ingericht en biedt ruime stapplaatsen. 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 het een camping betreft.

In de bebouwingslinten kan vrijkomende agrarische bebouwing bijvoorbeeld plaats bieden aan overnachtingsmogelijkheden in de vorm van bed & breakfast.

4.2.4 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

De verwachting bestaat dat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied door de herinrichting licht zal toenemen. Dit betekent echter niet dat hierdoor ook de intensiteiten 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 welke 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) geen significante tijdens de gewoonlijk drukste dagdelen geen schokkende wijzigingen ondergaan. Tijdens de periode met veel recreatieverkeer zal gedurende de maatgevende uren rekening moeten worden gehouden met een recreatiedruk van ca. 150 autoverplaatsingen.

Aangezien er geen strand in het gebied is voorzien geldt de bovengrens van het aantal autoverplaatsingen die in het MER is vastgesteld van 239 in het drukste uur op basis van 1325 recreanten op een topdag (alternatief 2). 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 autogebruik³ geldt van ca. 25%, terwijl is uitgegaan een worst case scenario waarin 95% per auto komt.

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. De

³ Bron: CBS Onderzoek Verplaatsingsgedrag (OVG), 2000

verkeersveiligheid is wel een aandachtspunt, aangezien meer verkeer op de Voorweg en Wilsveen gezien de hoge fietsintensiteiten in het weekend een probleem kan zijn. De maximum snelheid wordt op deze wegen veel overschreden. Op verzoek van het wijkberaad van Leidscheveen is een nieuwe rotonde in de N-469 opgenomen welke het centrale deel voor autoverkeer ontsluit. Deze toegang tot de Nieuwe Driemanspolder is een enkelstrooksrotonde direct op de N469.

- Langzaam verkeer

Er zijn op de N469, Veenweg, Kostverlorenweg, Wilsveen en Voorweg diverse fietsverbindingen aanwezig. Deze fietsroutes zijn onderdeel van het recreatief hoofdfietsnetwerk. In het plan zijn enkele recreatieve routes door het recreatiegebied voorzien, die op diverse plaatsen aansluiten op het recreatief hoofdfietsnetwerk. In de weekenden is in de huidige situatie op de Voorweg en Wilsveen veel fietsverkeer aanwezig. Hiervan wordt vermoedelijk een deel overgenomen door de routes door het recreatiegebied.

Ook voor voetgangers zijn er in de Nieuwe Driemanspolder wandelroutes aangelegd met een recreatieve functie. 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 nabijheid van de Nieuwe Driemanspolder drie stations zijn 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. Buslijn 40 en 42 rijden over de N469 en komen door Leidschenveen. Echter, ook deze loopafstand is met ca. 1 kilometer te groot. Voor een goede OV-ontsluiting is extra haltering van bus of trein gewenst.

Parkeren

In de MER wordt aangegeven dat er op een topdag 1325 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 100 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. Daarnaast wordt voorzien in 25 cq. 15 parkeerplaatsen bij de Kostverlorenweg resp. de begraafplaats van Wilsveen.

De verkeersaantrekkende werking van de recreatieve voorzieningen is als volgt ingeschat:

Naast de parkeerbehoefte ten behoeve van de specifieke voorzieningen zijn er ook

- Algemeen:

Het aantal te verwachten algemene bezoekers aan het gebied zal het grootste zijn met mooi weer op een zondag (een topdag).

# recreanten:	1325 recreanten (blz. 133 MER)
% autobebruik:	25%
# bezoekers per auto:	ca 2,5
gemiddelde verblijfstijd:	6 uur

Dit betekent dat er circa 100 parkeerplaatsen nodig zijn naast de parkeerplaatsen die bij de specifieke voorzieningen benodigd zijn.

Deze worden gerealiseerd middels 1 groot (groen) parkeerterrein, dat zodanig gelegen is dat dit

A) dicht bij de hoofdontsluitingsweg N-469 gelegen is.

B) op loopafstand van water en bos is

C) op loopafstand van de natuurcamping is, zodat de parkeerbehoefte van de natuurcamping toegevoegd kan worden aan dit terrein.

Op deze manier wordt ook zoekgedrag van autobezoekers door het gebied te voorkomen. Daarnaast is het gezien het karakter van het gebied niet wenselijk om overal in het gebied auto's te hebben. Bovendien is dit ook verkeersveiliger (lagere snelheidsverschillen tussen weggebruikers).

- Parkeren bij voorzieningen:

De voorzieningen in de Nieuwe Driemanspolder brengen allen ook een parkeerbehoefte met zich mee. Het gaat hierbij om de volgende voorzieningen:

Horeca

Parkeernorm restaurant 12-14 per 100 m² bvo

Totale oppervlakte: 300 m² bvo

Aantal benodigde parkeerplaatsen 36-42; deze worden bij de voorziening zelf gerealiseerd

Piek: vooral de avonden en zaterdag en zondag overdag

Botenverhuur/watersportvereniging

Parkeernorm verenigingsgebouw 2,0-4,2 per 100 m² bvo

Totale oppervlakte: 450 m² bvo

Aantal benodigde parkeerplaatsen 9-19. Hiervan worden er 10 bij de botenverhuur gerealiseerd, en 10 op de algemene parkeerplaats (loopafstand 200 tot 250 meter)

Piek: zaterdag, zondag + avonden

Scouting

Parkeernorm verenigingsgebouw 2,0-4,2 per 100 m² bvo

Totale oppervlakte 300 m²

Aantal benodigde parkeerplaatsen 6-13 parkeerplaatsen. Deze worden bij de voorziening zelf gerealiseerd.

Piek: zaterdag en zondag

Natuurcamping

Geen parkeernorm in Parkeernota 2005. Parkeren op algemene parkeerplaats (loopafstand 100 tot 250 meter), op standplaats uitsluitend laden en lossen. Aanleg ca. 5 parkeerplaatsen bij receptie voor bezoekers/leveranciers.

Teambuildingsactiviteiten

Parkeernorm vergader- en congresruimte 5-7 per 100 m² bvo

Totale oppervlakte ca. 250 m²

Aantal benodigde parkeerplaatsen 13-18. Realisatie bij de voorziening zelf.

Piek: weekdays + zaterdag en zondag

Om te voorkomen dat auto's door het gebied op zoek gaan naar de meest geschikte parkeerplek is er vlak bij de hoofdontsluiting en het water voorzien in één centrale grote parkeergelegenheid voor algemeen gebruik.

Conclusie verkeer en parkeren:

Ontsluiting van de Nieuwe Driemanspolder vindt plaats vanaf de N469. Er kan worden volstaan met één aansluiting op de N469 gezien de intensiteiten richting het recreatiegebied. Voor de ontsluiting via openbaar vervoer is extra haltering van bus of trein gewenst om loopafstanden tot het recreatiegebied te verkleinen.

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de voorzieningen: ca. 85 en algemeen: 100, is in totaal 185.

Het piekmoment ligt op zaterdagavond, wanneer het aanwezigheidspercentage van het restaurant ligt op 100% en van de overige (sociaal culturele) voorzieningen op 90%.

Voor ontspanning geldt een acceptabele loopafstand van 100 meter. Dit betekent dat de recreatieve voorzieningen in de Nieuwe Driemanspolder geen effect hebben op de parkeersituatie in Leidschenveen (de dichtstbijzijnde voorziening is die van de horeca, deze is op een afstand van 500 meter gelegen.)

Hoofdstuk 5 Milieu- en leefkwaliteit

5.1 Bodem

Het gebied is ten opzichte van de omliggende gebieden relatief laaggelegen: de hoogteligging varieert van NAP -4,0 m tot -5,25 m. De geomorfologische variaties in de droogmakerijen worden gevormd door bovenlandstroken en kreekruigen: op een komondergrond (slappe klei) bevindt zich een laag restveen en beide worden in de Nieuwe Driemanspolder doorsneden door kreekruigen (zavel tot lichte klei).

In het zuiden van de Driemanspolder bevindt zich een complex van kreekruiggronden: de ondergrond bestaat uit zavel op zeer fijn zand en er bevinden zich nog gebiedjes met kom op de kreekruigen (o.a. poldervaaggronden met zware klei) en restveengronden [7]. Lokaal komen ruggen in het landschap voor, zichtbare relictten van dieper liggende getijdegeulen. De bodem is hier minder kleilig, kalkrijker en beter afwaterend dan de omliggende delen. Karakteristiek is het voorkomen van katteklei(vlekken).

In de Nieuwe Driemanspolder is een aantal locaties met bodemverontreiniging bekend. Daarnaast zijn er ten behoeve van de schaalvergroting in de landbouw medio twintigste eeuw veel sloten gedempt. Deze gedempte sloten zijn te beschouwen als risicolocaties voor bodemverontreiniging.

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

Daarnaast is het de bedoeling dat kwelgevoelige gebiedsdelen in de Nieuwe Driemanspolder zoveel mogelijk van grondverzet of grondaftgravingen worden onttien. Ook hierdoor kunnen eutrofe kwelprocessen worden voorkomen en kan een bijdrage worden geleverd aan de stabiliteit van zowel bestaande als nieuwe dijken en kades. Noodzakelijk hiervoor is o.a.:

- de situering van nieuwe kades op min. 200 m afstand van bestaande dijken of ontginningsassen
- een kadeprofiel meet een zo breed mogelijk profiel gekoppeld aan flauwe taluds en
- de situering van droge landschapseenheden op plandelen die als kwelgevoelig aangemerkt moeten worden.

De bodem- en waterkwaliteit in het plangebied zal door de herinrichting nadrukkelijk veranderen. Met name de kwaliteit van het oppervlaktewater zal naar verwachting sterk toenemen. Hoofdredeken hiervoor zijn de omvang van de waterberging, het hogere waterpeil en de hiermee gepaard gaande bestrijding van eutrofe kwel. Ook het vasthouden van gebiedseigen (regen)water en het weren van gebiedsvreemd water zal de waterkwaliteit verder verbeteren en zodoende ook de standplaatsfactoren of habitatfactoren van veel planten en dieren.

Voor het behoud van deze goede waterkwaliteit is het wel nodig dat de voedselrijke bouwvoor wordt verwijderd om fosfaatmobilisatie en eventuele algenbloei, tegen te gaan. Het maaiveld wordt in principe met 30 cm verlaagt (nader onderzoek moet de ontgravingsdiepte exacter vaststellen).

Van betekenis is voorts de aanpassing van het peilbeheer. Door middel van gedifferentieerd peilbeheer is het mogelijk langs de Landscheiding en de Zoetermeerse Rijkweg een waterpeil te kiezen dat vergelijkbaar is met het peil van het oppervlaktewater in het nabij gelegen Westerpark. Hierdoor worden de randvoorwaarden voor een koppeling van de watersystemen en eventuele migratie van planten en dieren vergemakkelijkt.

Hoofddoel van de seizoensberging is zoals eerder al is toegelicht het vasthouden en bergen van gebiedseigen water uit de Nieuwe Driemanspolder zelf. Het beheer is erop gericht gebiedsvreemd water zo veel mogelijk te weren. Alleen in het geval van calamiteiten zal de polder een functie krijgen als piekberging voor oppervlaktewater uit de beheersgebieden van zowel Delfland als Rijnland. Het water uit het Delflandse beheergebied zal daarbij worden aangevoerd via het tracé van de Stompwijksevaart en de Molenvaart en een verbinding ter hoogte van de lintbebouwing van het Wilsveen.

Het water uit het Hoogheemraadschap Rijnland zal worden aangevoerd via een verbrede Ringvaart en verbrede Limietsloot, zodat i het geval van nood een verhoudingsgewijs grote hoeveelheid piekwater in korte tijd naar de Nieuwe Driemanspolder kan worden gevoerd. Voordelen van deze tracékeuze zijn:

- de handhaving van de cultuurhistorische waarden van de Ringvaart (inclusief haar in hoofdzaak asymmetrisch profiel)
- geen frustratie van de procesvoortgang vanuit het Belvédèrebeleid en
- handhaving van de polderstructuur langs de Ringvaart.

De waterafvoer van de piekberging kan plaatsvinden via het reeds beschikbare waterstelsel langs de Landscheiding en de Middentocht bij Potteveen. Het verdient aanbeveling de zone langs de Landscheiding daarbij vorm te geven als een doorgaande, overwegende natte ecologisch verbindingszone op het peil van -5,60 m.

De omvang van de seizoensberging bedraagt afhankelijk van het seizoen ca. 125 ha bij een gemiddelde waterdiepte van 2 m. De piekberging biedt daarbovenop de mogelijkheid van een waterberging in de omvang van 2 miljoen m³ met een maximale peilstijging van circa 1,35 m bij een peilbeheer van -4,25 m. Het maximale waterpeil in tijden van calamiteiten bedraagt derhalve - 2,90 m. De kruin van de beschermende kaden ligt in dat geval op minimaal -2,40 m.

De gecombineerde seizoens- en piekberging heeft een oppervlak van ca. 180 ha en wordt langs de Landscheiding en de oude ontginningsassen begrensd door strakke, rechte kades met een flauw talud. Het peilbeheer in het waterbergende deel wordt in principe gericht op een peil van - 4,25 m in de winter en - 4,80 in de zomer.

5.2 Water

Grondwater

Geohydrologisch bestaat de diepe ondergrond van de Nieuwe Driemanspolder uit een opeenvolging van goed doorlatende watervoerende pakketten en slechter doorlatende klei-zavelpakketten. De

stroomrichting van het grondwater in het eerste watervoerend pakket is gericht van noordwest naar zuidoost. Het grondwater in de Nieuwe Driemanspolder wordt beïnvloed door het Haags Duinsysteem en het Zoetermeersysteem. In de Nieuwe Driemanspolder kwelt water op dat in de Haagse Duinen en de hoger gelegen veenweidegebieden ten noordoosten van de polder is geïnfiltrerd. Daarnaast kwelt ook lokaal water op dat afkomstig is van de niet verveende bovenlanden. (IWACO, 1993). De grens tussen beide systemen is variabel. Ook de kwelstroom is mede daardoor niet goed bekend maar wordt geschat op ca 0,5 tot 1,25 mm/dag (Hoogheemraadschap van Rijnland, 2002). De grootte van de kwelstroom wordt sterk bepaald door de lokale doorlatendheid van de bodem. Ter plaatse van de zandbanen is de kwelstroom groter.

In het noordelijk deel van de polder is de grondwatertrap deels III (zandige getijdegeulen) en deels II (kleiiger delen). Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 10 en 40 cm beneden maaiveld, en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) 50 tot 100 cm onder maaiveld. In het zuidelijk deel is de grondwatertrap voornamelijk V/VI in de getijdegeulen en III/IV in de delen tussen de geulen. Hier geldt een GHG tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld en een GLG van 120 tot 180 cm beneden maaiveld.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de polder is matig. De MTR normen voor chloride, fosfaat en stikstof worden overschreden, evenals die voor nikkel. Belangrijkste bronnen van verontreiniging zijn de verzilting vanuit de ondergrond, de kwaliteit van het inlaatwater, bemesting vanuit de landbouw. Lokaal zijn enkele (bodem)verontreinigingsbronnen van invloed op de waterkwaliteit.

Autonome ontwikkelingen

Maaiveldddaling: het maaiveld in de Nieuwe Driemanspolder daalt jaarlijks met ca 4 mm in het zuidelijk deel tot 6 mm in het noordelijk deel (Bron: Peilbesluit Nieuwe Driemanspolder)

Toename verzilting: het zoete grondwater wordt langzaam verdrongen door zout water uit de diepere ondergrond. Dit betekent een extra chlorideaanvoer naar het oppervlaktewatersysteem.

Afname interne eutrofiering door de effecten van MINAS (systeem mineralenhuishouding)

Toename externe eutrofiering doordat vaker doorgespoeld moet worden om verzilting tegen te gaan.

Taakverdeling waterbeheerders-gemeenten

In zijn algemeenheid geldt dat de waterbeheerder primair verantwoordelijk is voor de waterhuishouding: beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering), kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater en het zuiveren van het afvalwater. De keur (vergunningenstelsel) is hierbij een belangrijk instrument. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de zorg voor de riolering, (deels) onderhoud van wateren, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, de ontwatering van het openbaar terrein. Een aantal van deze punten speelt met name in het stedelijk gebied en zijn in dit geval niet zo van toepassing. Over het onderhoud en beheer van deze waterbergingslocatie zullen nog nadere afspraken gemaakt worden tussen de betrokken partijen.

Samenwerking/afspraken gemeenten-waterbeheerders

De verstreckende herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder is een gezamenlijk initiatief van provincie, de gemeenten en de waterbeheerders Rijnland en Delfland. Tijdens de planvormingfase

vindt voortdurend onderling overleg plaats. Hiervoor is een projectorganisatie opgericht. Ook tijdens de uitvoeringsfase zal samenwerking op een zelfde manier plaats vinden. In de uitvoeringsfase zullen ook afspraken over het beheer en onderhoud van het watersysteem in de toekomst worden gemaakt.

5.3 Luchtkwaliteit

P.M. Onderstaande gegevens zijn nog niet compleet en worden nog aangevuld in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit luchtkwaliteit

"Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden (Staatsblad 2001, 269). Daarin is onder meer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het Besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen." (Overgenomen van de website www.infomil.nl).

Op 23 juni jl. is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb.2005, 316) gepubliceerd. Het Besluit is eind juli samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het Besluit heeft dan terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van voorpublicatie van het Besluit in de Staatscourant. Als gevolg hiervan mag de jaargemiddelde concentratie en de 24-uurgemiddelde concentratie voor fijn stof (PM₁₀) gecorrigeerd worden. Voor locaties gelegen in Leidschendam-Voorburg geldt een zogenaamde 'zeezout'correctie van 6 ug/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 6 extra overschrijdingen van de norm van 50 ug/m³ voor de 24-uursconcentratie van fijn stof. Deze correctie is niet toegepast in deze rapportage, daar de officiële rekenapparatuur (CAR-model) nog niet is aangepast.

In het nieuwe Besluit zijn de tweede dochterrichtlijn en de EG-inspraak richtlijn geïmplementeerd. Dit houdt strengere normen in voor koolmonoxide en benzeen.

luchtkwaliteitsnormen

In tabel 1 zijn de luchtkwaliteitseisen voor verblijfsgebieden voor personen opgenomen.

Stof	Type norm	Grenswaarde	Plandrempel 2004
NO ₂	Uurgemiddelde*	200	260 ug/m ³
	Jaargemiddelde	40	52 ug/m ³
PM ₁₀	24-uurgemiddelde**	50	55 ug/m ³
	Jaargemiddelde	40	42 ug/m ³
Benzeen	Jaargemiddelde	10 (5 in 2010)	- ug/m ³
Benzo-a-pyreen	Jaargemiddelde	1	- ug/m ³
CO	8-uurgemiddelde***	(3600 in 2010)	ug/m ³
		6000	-
SO ₂	24-uurgemiddelde****	125	ug/m ³
Pb	Uurgemiddelde	0,5	ug/m ³

Tabel 1 luchtkwaliteitseisen in ug/m³

- * Uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden, de berekening geeft het aantal keer dat het uurgemiddelde overschreden wordt
- ** 24-Uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden, de berekening geeft het aantal keer dat 24-uurgemiddelde overschreden wordt
Als gevolg van de nieuwe meetregeling zijn 6 extra overschrijdingen toegestaan.
- *** 98 Percentiel van 8-uurgemiddelden
- **** 24-Uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden, de berekening geeft het aantal keer dat het 24-uurgemiddelde overschreden wordt

Hoewel het Besluit luchtkwaliteit verschillende normen kent voor meerdere stoffen, blijkt in de praktijk dat de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie voor fijn stof (PM₁₀) bepalend is voor de luchtkwaliteit in Leidschendam-Voorburg. De rapportage beperkt zich tot deze twee stoffen.

Rekenmodel

De luchtkwaliteit langs een weg wordt berekend met het CAR-model, Calculation of Air pollution from Roadtraffic. Dit rekenmodel is enige jaren geleden herzien. Jaarlijks worden aan het model de achtergrondconcentraties en de emissiecijfers van motorvoertuigen toegevoegd. De officiële benaming van het huidige model is CARII, versie 4.1 van november 2005.

Op 17 maart j.l. is de nieuwe versie van het CAR-model (5.0) op internet verschenen. Dit model is echter nog niet bruikbaar door geconstateerde fouten in het model.

- beoordelingslocaties

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit, en de recente jurisprudentie, gaat het bij de beoordeling van de luchtkwaliteit om de kwaliteit van de buitenlucht in zijn algemeenheid, met uitzondering van arbeidsplaatsen.

- verkeersaantrekkende werking

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking als het alternatief 1 uit de M.E.R.. De werkelijke verkeersaantrekkende werking, 999 mvt/etmaal, zal lager zijn, maar is niet opgegeven.

Motivering van de locatie ten opzichte van de alternatieven met het oog op de luchtkwaliteit

In het kader van de M.E.R. is onderzoek gedaan naar een aantal alternatieven voor deze plan. Uit dat onderzoek zijn deze plannen voort gevloeid.

Samenvatting

De bijdrage van de plannen aan de lokale luchtkwaliteit is minimaal. Alleen op een afstand van 5 meter van de N469 zal bij een toename van de verkeersintensiteit met 999 motorvoertuigen sprake zijn van een toename van het aantal overschrijdingen van de 24-uurs concentratie PM₁₀.

Voor het overige zal voldaan worden aan de grenswaarden van het besluit luchtkwaliteit.

CAR versie 5.0

Het CAR-model 5.0 kan ieder moment officieel verschijnen. Doordat het kort op de website gestaan heeft van het ministerie van VROM zijn de gegevens van het CAR-model globaal bekend.

Het model 2005 is voor stikstofdioxide aanmerkelijk gunstiger dan 2004, een daling van de concentratie met 2-3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is te verwachten. Voor fijn stof (PM10) is 2005 gelijkwaardig aan 2004.

Voor stikstofdioxide (NO₂) valt de prognose voor 2010 iets ongunstiger uit (0-1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), voor fijn stof (PM10) is de prognose voor 2010 aanmerkelijk gunstiger (3-4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Dientengevolge zal het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie ook aanzienlijk lager zijn dan nu berekend.

5.4 Geluidhinder

Bij vaststelling van een bestemming dient volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder een onderzoek te worden verricht naar de akoestische kwaliteit ter hoogte van de locaties waar nieuwegeluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Het betreft onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer, railverkeer, industrielawaai en eventueel vliegverkeer. Hiertoe wordt binnen nader vast te stellen zonegebieden, welke bedoeld zijn als "akoestisch aandachtsgebied", het aanwezige of te verwachten geluidsniveau bepaald en getoetst aan daarvoor gestelde grenswaarden.

Geluidsgevoelige bestemming

In de Wet geluidhinder wordt onder geluidsgevoelige bestemming verstaan

- • woningen
- • basisscholen
- • scholen voor voortgezet onderwijs als bedoeld in de Wet op het voortgezet onderwijs
- • instellingen voor hoger beroepsonderwijs
- • algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen
- • andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder aandachtsbolletje 5

Conclusie

Binnen de grenzen van dit plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. E.e.a. betekent dat geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluidsbelasting.

5.5 Externe veiligheid

In het plangebied zijn geen situaties aanwezig die aanleiding geven tot het nemen van bijzondere maatregelen op het gebied van externe veiligheid.

5.6 Kabels en leidingen

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Aard van het plan

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 en Roeleveen in drie doelen:

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

Het plan is derhalve 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 en 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.

6.2 Indeling van het bestemmingsplan

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen (artikel 1 'Begripsbepalingen'), de omschrijving van de wijze waarop de in de voorschriften vermelde maten worden bepaald (artikel 2 'Wijze van meten') en de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De anti-dubbeltelbepaling strekt er toe dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij de verlening van een bouwvergunning bij de beoordeling van een latere bouwvergunning buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen en gebruik

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden per bestemming worden nagestreefd en de materiële voorschriften, die rechtstreeks in verband staan met een bepaalde bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Hierin zijn opgenomen een bepaling omtrent de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening, de algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen en de slotbepaling.

6.3 Opzet van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 bevat de voorschriften bij de verschillende bestemmingen. In de bestemmingen kunnen de volgende onderdelen voorkomen:

Doeleindenomschrijving

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de doeleinden waartoe de betreffende gronden zijn bestemd.

Bouwvoorschriften

Hierin worden de voorschriften in verband met de toegestane bebouwing vermeld.

Nadere eisen (artikel 15 lid 1 b WRO)

Hierin wordt geregeld wanneer burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften (artikel 15 lid 1 a WRO)

Hierin staan de gevallen vermeld waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om van de bouwvoorschriften af te wijken.

Aanlegvergunningenstelsel (artikel 14 WRO)

Hierin wordt geregeld voor welke werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een vergunning van burgemeester en wethouders nodig is.

Gebruiksvoorschriften

Hierin is het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken of te laten gebruiken opgenomen. Om discussie op een aantal onderdelen te voorkomen zijn een aantal onderdelen, die als strijdig worden beschouwd, expliciet vermeld. De opsomming is geen uitputtende regeling.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften (artikel 15 lid 1 a WRO)

Hierin staan de gevallen vermeld waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om van de gebruiksvoorschriften af te wijken.

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO)

Hierin is vermeld in welke gevallen en onder welke omstandigheden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

Hierin is de procedure vermeld die gevolgd wordt als een dergelijk besluit wordt voorbereid.

Strafbepaling

In deze bepaling wordt overtreding van de in het voorschrift gestelde verboden strafbaar gesteld.

Per bestemming kan het volgende worden opgemerkt.

Woondoeleinden

In het plangebied zijn verschillende woningen gelegen, zowel burger- als bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen vallen niet onder de bestemming "Woondoeleinden (W)". Alle bestaande burgerwoningen zijn positief bestemd.

Het gehele perceel (woning en tuin) is bestemd als Woondoeleinden. De bestaande bebouwing is uitgangspunt voor de planregeling. Een woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de woning die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Overeenkomstig de provinciale nota 'Regels voor Ruimte' mag een woning een maximale inhoudsmaat hebben van 650 m³. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. De bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning. Met de in de bouwvoorschriften opgenomen regeling wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd, waardoor het landschappelijke karakter van het gebied zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. Tot slot is opgenomen dat op het moment van terinzagelegging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de woning en/of de bijgebouwen bestaat, deze als maximale maat geldt. Binnen deze bestemming bevindt zich geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In geval meerdere woningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, zal per bestemmingsvlak worden aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn. Het betreft in alle gevallen het bestaande aantal woningen.

De bestemming "Woondoeleinden" 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 en aan het woonkarakter geen afbreuk wordt gedaan.

Horecadoeleinden

Binnen de bestemming "Horecadoeleinden (H)" is een café of café-restaurant toegestaan. Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De gronden buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming Horecadoeleinden kunnen na verkrijging van de daarvoor benodigde APV-vergunning worden aangewend voor een terras ten behoeve van het in het bouwvlak gevestigde horecabedrijf.

Binnen deze bestemming bevindt zich cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waarvan het voortbestaan beschermd wordt via een aanlegvergunningstelsel.

Nutsdoeleinden, gemaal

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal aan de Stompwijkseweg ten behoeve van de afwatering van de polder.

Verkeersdoeleinden

De wegen en bijbehorende bermstroken zijn opgenomen in de bestemming "Verkeersdoeleinden (V)". In deze bestemming zijn begrepen de rijbaan, fiets- en voetpaden, alsmede de groen- en waterelementen en voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, alleen andere bouwwerken.

Groen op regioniveau

Deze bestemming ziet op de ontwikkeling, behoud en herstel van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden van bovengemeentelijk belang. De bestemming vormt een onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur en vertegenwoordigt derhalve een grote (potentiële) ecologische waarde. Binnen de bestemming is extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen, etc. toegestaan.

Om de natuur-, ecologische en landschappelijke waarden van het gebied verder te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de belangen welke 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. 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 vergunning. Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor werken en werkzaamheden, die nodig zijn voor de bescherming of instandhouding van de aangrenzende waterkering.

Water

De bestemming water heeft betrekking op de waterhuishouding en water- en oeverrecreatie. Voorts kunnen binnen de bestemming moeraszones worden gecreëerd. De bestemming is een onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur en vertegenwoordigt derhalve een grote (potentiële) ecologische waarde.

Wat betreft water- en oeverrecreatie wordt gedacht aan bijvoorbeeld zwemmen, vissen etc. Extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen, etc. is eveneens toegestaan. Verder mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming zoals bruggen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers, overtooms, zinkers, etc.

Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden

Binnen deze bestemming wordt het agrarisch grondgebruik geregeld in samenhang met aanwezige landschapswaarden.

De gronden worden bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Niet-grondgebonden agrarische activiteiten worden uitsluitend toegestaan voor zover deze bestaan op het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is dus uitgesloten. In overeenstemming met de provinciale nota 'regels voor Ruimte' wordt uitbreiding van deze volwaardige bedrijven naar redelijkheid mogelijk. Uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij als neventak zal niet worden toegestaan.

Naast de agrarische functie hebben de gronden binnen deze bestemming een hoge landschappelijke waarde, te weten openheid van het landschap en een karakteristiek verkavelingspatroon.

In verband met de landschappelijke waarden, dient de agrarische bebouwing voor grondgebonden bedrijven geconcentreerd te worden op de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De toegestane bedrijfsbebouwing omvat één bedrijfswoning per bedrijf, en de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder voeder- en mestsilo's.

De beoogde transformatie van de Nieuwe Driemanspolder zal tot gevolg hebben dat het agrarisch gebied ten zuiden van de Voorweg aan de landbouw wordt onttrokken. Daardoor kunnen er ter plaatse geen volwaardige agrarische bedrijven meer voortbestaan. Die bedrijven hebben dan ook de aanduiding 'kleinschalig agrarisch bedrijf (KAB)' gekregen, in tegenstelling tot de 'volwaardig agrarische bedrijven (VAB)' die wel in de huidige omvang voortgezet kunnen worden. Bij de overige agrarische bedrijven met de aanduiding 'KAB' geeft de feitelijke situatie hier aanleiding toe. Voor volwaardig agrarische bedrijven wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van een bouwperceel van maximaal 1 ha. Voor de kleinschalige agrarische bedrijven wordt uitgegaan van een bouwperceel van maximaal 0,5 ha.

Het kleinschalig kamperen bij de boer is beperkt tot agrarische bouwpercelen. In principe worden bij recht 15 standplaatsen per bedrijf in de zomerperiode (15 maart tot en met 31 oktober) op of direct aansluitend aan het bouwperceel toegestaan. Een vrijstelling is mogelijk tot 25 eenheden. Dit is noodzakelijk om een landschappelijke inpassing te kunnen vereisen en om geen milieubelemmering voor nabijgelegen bedrijven te vormen. Kleinschalig kamperen wordt niet bij bedrijven of burgerwoningen in het buitengebied toegestaan.

Het gemeentelijk beleid laat geen vestiging van nieuwe niet-agrarische functies toe op een nieuwe locatie, of het nu gaat om wonen of bedrijven. De toetsing op basis van de Wet milieubeheer wordt zwaarder naarmate sprake is van het meer nabij liggen van burgerwoningen of bedrijven. Bovendien tast verdichting van bebouwing (verstening) het landschappelijk beeld van het buitengebied aan. Een uitzondering kan gemaakt worden voor vestiging van bepaalde functies op een bestaande locatie, d.w.z. in vrijkomende agrarische gebouwen of als nevenactiviteit op een agrarisch bedrijf.

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.

Niet-agrarisch gebruik voormalige agrarische opstallen: nevenactiviteiten en algehele functieverandering

Steeds vaker zal het voorkomen dat een agrarisch bedrijf ook een neventak ontwikkelt in een niet-agrarische richting. Deze neventak kan voor de agrariër een welkome aanvulling betekenen op het inkomen. De voorschriften bieden hiervoor ruimte door middel van vrijstellingsbevoegdheden. Bij deze nevenactiviteiten kan worden gedacht aan het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor bijvoorbeeld detailhandel in agrarische producten, recreatief nachtverblijf, zorgboerderij en een theehuis.

In aansluiting op de provinciale nota 'Regels voor Ruimte' worden hierbij in elk geval de volgende voorwaarden gesteld:

- de activiteit moet plaatsvinden binnen het agrarisch bouwperceel;
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;

- indien de nevenactiviteit een zorgfunctie betreft moet rekening worden gehouden met de provinciale nota Zorg in het Buitengebied;
- er mogen geen (milieutechnische) belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden gecreëerd;
- de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.

De gemeente heeft deze aangevuld met:

- Buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
- De landschappelijke en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- Waar nodig is het oppervlak aan nevenactiviteiten gemaximeerd, om te garanderen dat het een 'nevenactiviteit' blijft.

Ook de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling is in het plan vertaald. Deze regeling houdt in dat ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen één of meer burgerwoningen mogen worden gebouwd. Compensatie kan zowel op het eigen perceel als elders plaatsvinden. Compensatie elders dient geconcentreerd te worden in of nabij een woonkern, waarbij zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing. Compensatie ter plekke is mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing kan één woning worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen. Het is mogelijk om meerdere percelen hierbij te betrekken, de minimaal te slopen bebouwing per perceel bedraagt dan 250 m².

Aanlegvergunningen

Om de landschappelijke waarde van het gebied te beschermen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij het beoordelen van een aanvraag voor een aanlegvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de (agrarische) belangen welke gediend zijn bij het uitvoeren van de activiteiten en de effecten daarvan op het landschap. De landschappelijke waarde mag niet onevenredig worden aangetast. Er is geen aanlegvergunning 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 vergunning.

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de beperking van de oppervlakte van het bouwperceel is de nodige flexibiliteit bewerkstelligd door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor een verschuiving van het bouwvlak. Verschuiving van het bouwperceel is mogelijk als minimaal 50% van het bestaande bouwperceel wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het nieuwe bouwperceel te worden opgenomen.

Wanneer door een agrariër bedrijfseconomisch en ruimtelijk kan worden aangetoond, dat hij een groter bouwperceel nodig heeft, dan is in principe vergroting van het bouwperceel mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Op deze manier kan een bouwperceel bij de aanduiding 'VAB' worden uitgebreid naar maximaal 1,5 ha. Bij de aanduiding 'KAB' is een uitbreiding tot maximaal 0,75 ha mogelijk. Ook is voor de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van de begraafplaats aan de Voorweg. Bij de desbetreffende wijzigingsbevoegdheden zijn de randvoorwaarden opgenoemd waaronder hiervan gebruik kan worden gemaakt. Belangrijk is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. De aanvragen zullen worden beoordeeld door een agrarische en landschappelijke deskundige, die door het college worden aangewezen.

Agrarische doeleinden met natuur- en landschappelijke waarden

Binnen deze bestemming wordt het agrarisch grondgebruik geregeld in samenhang met aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. Op gronden met deze bestemming komen in het plangebied geen agrarische bouwpercelen voor. Naast de agrarische functie hebben de gronden binnen deze

bestemming hoge landschappelijke waarden, te weten openheid van het landschap en een karakteristiek verkavelingspatroon.

Bos

De desbetreffende houtopstand aan de Stompwijkseweg heeft een dusdanige waarde voor het gebied, dat een specifieke bestemming hiervoor gerechtvaardigd is. Op deze gronden worden tevens boomteeltactiviteiten verricht. Deze zijn begrensd overeenkomstig de feitelijke situatie.

Hippisch Bedrijf

De gronden aan het Wilsveen 41-43 worden bestemd als "Hippisch Bedrijf, paardenhouderij". Vanaf 5 paarden wordt het houden ervan niet meer als hobbymatig gezien en wordt het als een paardenhouderij aangemerkt.

Bedrijfsdoeleinden

Bedrijven die zich thans in het plangebied bevinden zijn positief bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden". Het gaat om een garagebedrijf (g), een bedrijf voor de handel en herstel van landbouwmachines (h), een constructiebedrijf (k), een loonwerkersbedrijf (l), een meubelmakerij (m), een boorlokatie (mb) en een opslagbedrijf (o).

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan, waar de aanduiding 'bedrijfswoningen niet toegestaan' niet voorkomt.

Ingeval van bedrijfsbeëindiging, dan wel in die gevallen waarin handhaving van de bestaande bedrijfsfunctie minder wenselijk is, is door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gecreëerd om een ander bedrijf toe te staan. Voorwaarde hierbij is dat daardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen ongunstiger situatie mag respectievelijk een gunstigere situatie ontstaan dan voorheen het geval was. Ook de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is via de voorwaarden ontleend aan de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk.

Tot slot is voor de boorlokatie (B(mb), kaartblad 2) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Agrarische doeleinden met natuur- en landschappelijke waarden. De desbetreffende gronden liggen midden in deze bestemming, zodat deze gronden hierin kunnen opgaan bij beëindiging van de boorlokatie.

Begraafplaats

De begraafplaats aan de Voorweg is bestemd als begraafplaats.

Molen

De drie molens tussen de Stompwijkseweg en de Voorweg zijn zeer bepalend voor het gebied en als zodanig bestemd. De molens zijn tevens aangewezen als rijksmonument.

Waterkering

De in het gebied gelegen waterkeringen hebben de bestemming "Waterkering". De gronden hebben een dubbelbestemming en zijn primair bestemd voor de waterkering en waterhuishouding. Secundair zijn de gronden bestemd voor "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)", "Woondoeleinden (W)", "Groen op regioniveau (Gr)", "Water (WA)", "Hippisch Bedrijf" (HB(p)), "Bedrijfsdoeleinden" (B(g,m,o)), "Molen (MO)", "Horecadoeleinden (H)", "Bos (BO)", "Nutsdoeleinden gemeentelijk (ND(gm))", "Leidingen (L)" en "Agrarische doeleinden met natuurlijke en landschappelijke waarden (ANL)". Op de gronden mag slechts na vrijstelling worden gebouwd voorzover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hierover advies is gevraagd bij de beheerder van de waterkering.

Waterberging

De gronden waaraan de bestemmingen 'Water' en de 'Groen op regioniveau' zijn toegekend, zijn gedeeltelijk gemarkeerd met de aanduiding 'Waterberging'. Deze gronden hebben een dubbelbestemming en zijn primair bestemd voor 'Waterberging'. In het kader van seizoens- en piekberging kan het waterpeil in het desbetreffende gedeelte van de bestemming 'Water' tijdelijk

worden verhoogd en kunnen de betreffende gronden met de bestemming "Groen op regioniveau" tijdelijk onderlopen.

Leidingen

Voor de komende planperiode worden geen ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het buitengebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. Het gaat dan ook om het voortzetten van het huidige gebruik. In het gebied ligt een waterleiding ten behoeve van de regionale drinkwatervoorziening. Tevens liggen er drie gasleidingen. Deze gronden hebben een dubbelbestemming en zijn primair bestemd voor 'Leidingen', tenzij deze bestemming samenloopt met de bestemming 'Waterkering'. In dat geval is de bestemming 'Waterkering' primair. In de voorschriften is de toetsingszone aangegeven waarbinnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Ter bescherming van de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Straalpad

Ten behoeve van een in het plangebied voorkomend straalpad mag de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Molenbiotop

Ten behoeve van een goede werking van de molens is een beschermingszone opgenomen in verband met de hoogte van beplanting en bebouwing.

6.4 Hoofdstuk III (Algemene bepalingen)

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel bevat een nadere regeling ten aanzien van de verhouding tussen de voorschriften bij dit bestemmingsplan en de voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening. Gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die artikel 9, lid 2, van de Woningwet biedt om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van een aantal voorschriften van stedenbouwkundige aard uit te sluiten. De bepaling is zó geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij bouwaanvragen geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel worden de algemeen gebruikelijke vrijstellingsmogelijkheden geregeld, die gelden voor het hele plangebied.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Dit artikel bevat een algemeen gebruikelijke wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn ieder voor zich van toepassing op de op de plankaart nader aangeduide locaties. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders de situering en/of begrenzing van op de plankaart aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wijzigen.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik en bouwwerken

Deze artikelen regelen de bebouwing en het gebruik van gronden en opstallen, die in strijd zijn met de bestemming of de voorschriften of met beide op het moment van respectievelijk de ter inzage legging van het ontwerpplan (bouwwerk) en de inwerkingtreding van het plan (gebruik).

Slotbepaling

Dit artikel geeft de citeertitel van de voorschriften aan.

6.5 Handhaving

Een belangrijk aspect bij de uitvoering van het bestemmingsplan is de handhaving en het toezicht op de naleving van de in het plan gegeven regels. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen "vasthouden". Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en

gebruikers dienen door de gemeente op dezelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de "toegankelijkheid" en "leesbaarheid"), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder "knellend" de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en redelijkheid wordt ingezien.

Handhaving kan plaatsvinden via de publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Het college van B en W is bevoegd om met bestuursrechtelijke sancties op te treden tegen overtredingen van bepalingen van bestemmingsplannen. De bestuursrechtelijke sancties bestaan uit de bestuursdwang en last onder dwangsom. Door middel van het privaatrecht kan de gemeente op indirecte wijze het bestemmingsplan handhaven. Dat kan door gebruikmaking van haar bevoegdheden als eigenaar of van contractuele bevoegdheden.

De strafrechtelijke vervolging is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Overtreding van bestemmingsplanvoorschriften, die in het plan zijn aangemerkt als strafbare feiten vallen vanaf 13 september 2004 onder de Wet op de economische delicten. Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Gemeenten en provincies kunnen nu slagvaardiger optreden tegen overtredingen van bestemmingsplanvoorschriften. Overtredingen kunnen sneller worden vervolgd en de gevolgen kunnen effectiever worden tegengegaan. Voor de bewijsvoering kan nu gebruik gemaakt worden van de specifieke opsporingsbevoegdheden van de politie. De Wet op de economische delicten biedt de mogelijkheid bij het opleggen van de straf rekening te houden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald. Bij een overtreding kan nu een boete opgelegd worden van maximaal 45.000 euro, voorheen was dat 11.250 euro. Ook biedt de wet de mogelijkheid de verplichting op te leggen om op eigen kosten de gevolgen van het delict goed te maken.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op 7 september 2005 heeft de stuurgroep Nieuwe Driemanspolder (NDMP) onder voorbehoud ingestemd met het conceptinrichtingsplan (concept-IP) voor deze polder. Eén voorbehoud betrof de financiële haalbaarheid van de inrichting, waaromtrent ten tijde van de stuurgroepvergadering nog te veel onduidelijkheden bestonden. Een eerste raming t.b.v. het concept-IP voorzag in een forse overschrijding van de oorspronkelijke kostenraming (meer dan 30 mln. € in plaats van de oorspronkelijk geraamde circa 23,8 mln. €). De stuurgroep heeft derhalve verzocht om een nadere toelichting op de begroting en om suggesties om binnen de oorspronkelijk voorziene foutenmarge van 20% te blijven.

7.1 Oude kostenraming

De kostenraming voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder is gebaseerd op een globale inrichtingsschets uit 2003. De bijbehorende kostenraming was onderdeel van de besluitvorming in de stuurgroep NDMP en had een zeer globaal karakter. De belangrijkste kostenposten waren:

- de realisatie van 325 ha aan (natte) natuur en recreatie, waarbij de recreatiegebieden van een inrichting op basisniveau zouden worden voorzien.
- 11,5 km aan fietsverbindingen en 13 km aan wandelpaden,
- de realisatie van een seizoensberging in een omvang van 90 ha open water,
- de aanleg van een piekberging t.b.v. een waterpiek van 1,7 mln. m³ en
- de herinrichting van Pottaveen t.b.v. de afwatering.

Onbekend en niet begroot waren daarbij de posten voor de herinrichting van Pottvee en de kosten voor de investeringen, die noodzakelijk zijn voor het bergen van piekwater van het Hoogheemraadschap Delfland. De kostenraming uit 2003 is opgenomen in bijlage 1.

De totale omvang van de herinrichting werd in de kostenraming van november 2003 geraamd op ca. 23,8 mln. € met een foutenmarge van 20%. De grootste kostenpost destijds was de piekberging met bijna 10 mln. €. De herinrichting zonder piekberging werd geraamd op krap 14 mln. €.

7.2 Nieuwe kostenraming

De nieuwe kostenraming is opgesteld aan de hand van het conceptinrichtingsplan voor de Nieuwe Driemanspolder van 7 september 2005 en houdt rekening met resultaten uit de milieueffectrapportage voor de beoogde herinrichting. Zo is uit de onderzoeken naar de milieueffecten gebleken dat:

- de piekberging om een minimale omvang vraagt van circa 180 ha bestaande uit 125 ha open water en 55 ha overwegend droge delen, terwijl in de oorspronkelijke kostenraming is uitgegaan van een kleiner bergingsgebied met slechts 90 ha open water⁴
- de veiligheid van de kaden voor de piekberging hoge eisen stelt aan de exacte situering van de piekberging en de ligging van de kaden (zij moesten zodanig worden gesitueerd dat kwelgevoelige gebieden zo veel mogelijk ontzien konden worden)
- de natuurdoelstellingen in de piekberging om een groter oppervlak aan open water vragen dan bij de kostenraming was verondersteld (125 ha versus 90 ha) en
- de realisatie van een groter wateroppervlak tevens met meer grondverzet gepaard gaat.

Deze gewijzigde randvoorwaarden zijn in het conceptinrichtingsplan verwerkt. Het spreekt voor zich, dat deze wijzigingen ook op andere terreinen tot aanpassingen hebben geleid. Hiertoe behoren bijvoorbeeld het padenstelsel, waarmee het gebied toegankelijk wordt gemaakt, en de investeringen in de groeninrichting. Samenvattend kan worden gesteld dat ten opzichte van de oude kostenraming nu rekening is gehouden met een aantal kostenposten, waarvoor tijdens de oude raming nog onvoldoende gegevens beschikbaar waren. Meer concreet zijn dit:

- opruimingswerkzaamheden
- extra grondverzet t.b.v. hogere kades en de herinrichting van Pottvee
- extra grondverzet t.b.v. een ruimer bergingsgebied, meer oppervlaktewater en de hiermee samenhangende waterkwaliteit
- investeringen in de aanvoer van een waterpiek van het hoogheemraadschap Delfland
- een investering in de koppeling Jan Coenensloot - Ringvaart ("buis Stompwijk") en
- een aanpassing van het padenstelsel.

De nieuwe kostenraming valt beduidend hoger uit dan de raming uit 2003. De totale kosten voor de herinrichting worden thans geraamd op ca. 27,6 mln. €. Deze vallen uiteen in een bedrag van circa 16,5 mln. € voor de seizoensberging en een bedrag van ca. 11,1 mln. € voor de piekberging. Hierin meegenomen zijn tevens:

- de kosten voor voorbereiding, aanbesteding en toezicht (VAT-kosten)
- de gebruikelijke reserveringen t.b.v. onvoorziene kostenposten in een omvang van 20% en
- een BTW-percentage van 19%.

⁴ De omvang van de berging wordt beïnvloed door verschillende factoren waaraan tegelijkertijd voldaan dient te worden zoals: de bergingsdoelstelling van 2 mln. m³ aan piekwater, een peilstijging tijdens calamiteiten van ca. 1 m boven op het beoogde waterpeil van - 4, 25 m NAP en een nauwgezette situering van de kades, ter vrijwaring van kwelgevoelige zones. Het grotere wateroppervlak is noodzakelijk voor de realisatie van een aantal waterkwaliteitsdoelstellingen (zoals de bestrijding van de kweldruk en de hiermee gepaard gaande eutrofiëring, zelfvoorzienendheid van het systeem etc.) en het scheppen van habitatvoorwaarden passend bij de eerder afgesproken natuurdoeltypen en de omvang van het bergingsgebied als geheel.

VERGELIJKING OUDE EN NIEUWE KOSTENRAMING

	RAMING 2005 in €	RAMING 2003 in €	VERSCHIL in €
Opruimwerkzaamheden	1.600.000 + p.m.	-	1.600.000
Natuur en recreatie	5.400.000	5.900.000	- 500.000
Recreatieve infrastructuur	3.700.000	2.300.000	1.400.000
Seizoensberging	5.800.000 + p.m.	5.700.000	100.000
SUBTOTAAL (herinrichting zonder piekberging)	15.500.000	13.900.000	2.600.000
Extra opruimwerkzaamheden	500.000 + p.m.	100.000	400.000
Piekberging NDMP	3.800.000 + p.m.	5.700.000	-1.900.000
Aanvoer Rijnland	5.500.000 + p.m.	4.100.000	1.400.000
Aanvoer Delfland	1.300.000	p.m.	1.300.000
SUBTOTAAL (piekberging)	11.100.000	9.900.000	1.200.000
TOTAAL	27.600.000	23.800.000	3.800.000

De belangrijkste kostenverhogende elementen voor de seizoensberging zijn de eerder niet geraamde opruimingswerkzaamheden en de aanpassing van het padenstelsel. De kostenstijging van de piekberging is te verklaren met een gedetailleerder inzicht in de investeringen in de aanvoerroutes voor piekwater van de waterbeheerders.

Voor een aantal kostenposten bestaan echter nog onduidelijkheden of er zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een nauwkeurig beeld van het kostenniveau te schetsen. Hierdoor heeft de kostenraming nog een voorlopig karakter. Nadere gegevens zijn vooral noodzakelijk voor:

- eventuele kosten ter verwijdering van slootdempingen (mogelijk verontreinigde grond)
- kosten ter verwijdering van waterbeheersingswerken als stuwen en duikers etc
- eventuele meerkosten voor de aanvoer van grond, zodat de toekomstige kades van geschikte grond kunnen worden voorzien indien hergebruik van afgegraven materiaal op grond van een te matige bodemkwaliteit niet mogelijk is en
- de hardheid van de kostenramingen voor de waterbeheersingswerken.

Conclusies

Samenvattend kan worden vastgesteld dat de kostenraming voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder duidelijker hoger uitvalt dan oorspronkelijk is geraamd. Daarbij ligt de kostenstijging wel ruim binnen de vooraf bepaalde foutenmarge van 20%.

Er zijn in de kostenraming enkele p.m.-posten opgenomen die kostenverhogend kunnen werken. Duidelijkheid hieromtrent kan alleen worden verkregen indien - vroeger dan was voorzien - wordt overgegaan tot een bodemonderzoek t.b.v. de bodemkwaliteit. Een dergelijk onderzoek vergt naar verwachting 2-3 maanden.

OVERZICHT KOSTENRAMING EN KOSTENVERDELING (10 november 2003)

Kostenpost	Doel	Oppervlakte (in ha.) / lengte (in km.) / hoeveelheid (in m3)	Kosten in €	Kostendragers
ekberging	Piekberging	1,7 miljoen m3 0,3 miljoen m3	9.901.000 P.M.	Waterbeheerders (100%) Waterbeheerders (100%)
Seizoensberging kosten ondverzet en voorzieningen (waterbeheersing)	Seizoensberging Recreatie en belevingswaarde Natuur	90 ha van de 325 ha	1.920.000	Waterbeheerders (33%)
			1.920.000	Gemeenten (33%)
			1.920.000	Provincie Zuid-Holland (33%)
waterberging afteveeën	Afwatering polder + piekberging	12 ha	PM	Waterbeheerders
stuur en recreatie inrichting (oppervlak)	Natuur en recreatie	325-ha	4.420.000	LNV (vaste bijdrage)
			869.000	Gemeenten (60% van deel boven normkosten)
			579.000	PZH (40% van deel boven normkosten)
verbindingen	recreatie	13,0 km verb. 11,5 km fietspaden	910.000	LNV (vaste bijdrage)
			610.000+P.M	PZH (44%)
			100.000	Haaglanden (7%)
			690.000	Gemeenten (49%)
Totaal			23.831.000	LNV
			kortweg: 23,8 miljoen € (± 0 m.)	WB
				€ 5.330.000 (22%)
				€ 11.821.000+ PM (50%)

			miljoen € (+p.m.)	Gem	€ 3.479.000 (15%)
				PZH	€ 3.109.000+ P.M.(13%)
				Haagl.	€ 100.000 (0,4%)

OVERZICHT KOSTENRAMING EN KOSTENVERDELING (26 oktober 2005)

Kostenpost	Doel	Omvang	Raming 2005 (in €)	Kostendragers	Omvang	Raming 2003 (in €)
Piekberging - Rijnland - Delfland - buis Stompwijk - opruimen paden - opruimen voorz. - post slootdemp. - post grondaanv.	Berging v. water tijdens calamiteit	1,7 mln.m³ 0,3 mln.³ - - - - -	4.900.000 1.300.000 4.400.000 500.000 - p.m. - p.m. - p.m.	Waterbeheerders (100%)	1,7 mln.m³ 0,3 mln.³ - - - - -	9.800.000 - p.m. - p.m. - incl. 100.000 - p.m. - p.m.
Waterberging Potteveen	Afwatering piekberging	12 ha		Waterbeheerders (100%)	12 ha	
Seizoensberging (kosten grondverzet en voorzieningen waterbeheersing)	Seizoens- berging, recreatie en natuur	90 ha	2.470.000	Waterbeheerders (33%)	90 ha	1.920.000
			2.460.000	Gemeenten (33%)		1.920.000
			2.470.000	Prov.Zuid-Holland 33%)		1.920.000
Natuur en recreatie inrichting (oppervlak)	Natuur en recreatie	325 ha	4.400.000	LNV (vaste bijdrage)	325 ha	4.420.000
			600.000	Gem. (60% boven normkosten)		600.000
			400.000	PZH (40% boven normkosten)		400.000
Verbindingen - wandelpaden - fietspaden - ruiterpaden - bruggen - vlonderpaden	Recreatie	- 12,1 km - 8,8 km - 8,7 km - 11 - 700 m	900.000	LNV (vaste bijdrage)	- 13 km - 11,5 km - km -	910.000
			1.080.000	PZH (40% restant)		610.000+p.m.
			100.000	Haaglanden (vaste bijdrage)		100.000
			1.620.000	Gemeenten (60% restant)		680.000
Totaal			27,6 mln. + p.m.	LNV	€ 5.300.000 (19,2%)	23,8 mln. + p.m.
				WB	€ 13.570.000 (49,1%)	
				Gem.	€ 4.680.000 (17,0%)	
				PZH	€ 3.950.000 (14,3%)	
				Haagl.	€ 100.000 (0,4%)	

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

Voorschriften Bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2006

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- Artikel 4 Woondoeleinden
- Artikel 5 Horecadoeleinden
- Artikel 6 Nutsdoeleinden, gemaal
- Artikel 7 Verkeersdoeleinden
- Artikel 8 Groen op regioniveau
- Artikel 9 Water
- Artikel 10 Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden
- Artikel 11 Agrarische doeleinden met natuur- en landschappelijke waarden
- Artikel 12 Bos
- Artikel 13 Hippisch Bedrijf
- Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden
- Artikel 15 Begraafplaats
- Artikel 16 Molen
- Artikel 17 Waterkering
- Artikel 18 Waterberging
- Artikel 19 Leidingen
- Artikel 20 Straalpad
- Artikel 21 Molenbiotoop

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

- Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
- Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheden
- Artikel 24 Algemene wijzigingsbevoegdheid
- Artikel 25 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
- Artikel 26 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken
- Artikel 27 Slotbepaling

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
2. **Aan huis verbonden bedrijf:**
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
3. **Aan- en uitbouw:**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij de aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van de bestaande ruimte.
4. **Aangrenzende woning**
een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel.
5. **Achtererf:**
gedeelte van het erf, dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn.
6. **Achtergevel:**
de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
7. **Agrarisch deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van agrarische bedrijfsvoering.
8. **Ambachtelijk bedrijf:**
een bedrijf waarin, geheel of overwegend, door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd, waaronder mede worden begrepen het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

- 9. Archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.
- 10. Bebouwing:**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 11. Bedrijfsgebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie.
- 12. Bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 13. Bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.
- 14. Bebouwingspercentage:**
het in procenten (op de plankaart dan wel in de voorschriften) uitgedrukte deel van het bestemmingsvlak, dat maximaal bebouwd mag worden;
indien op de plankaart binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak staat aangegeven, het (op de plankaart dan wel in de voorschriften) in procenten uitgedrukte deel van dat bouwvlak dat maximaal bebouwd mag worden.
- 15. Begane grond:**
bouwlaag, waarvan de vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als peil.
- 16. Beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (aan huis verbonden) beroep of bedrijf, of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.
- 17. Bestaand:**
a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het desbetreffende gebruiksverbod.
- 18. Bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

19. **Bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
20. **Bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.
21. **Bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
22. **Bouwlaag:**
het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.
23. **Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
24. **Bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
25. **Bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
26. **Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
27. **Bruikbare vloeroppervlakte:**
vloeroppervlakte van dat gedeelte van een gebouw waarvan de hoogte tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond tenminste 1.50 m is.
28. **Bijgebouw:**
een al dan niet afzonderlijk van het hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouw.
29. **Cultuurhistorisch deskundige:**
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie.
30. **Cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom of gaafheid.

- 31. Dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 32. Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 33. Dienstverlening:**
het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden.
- 34. Dienstverlening met baliefunctie:**
het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, dat tevens een aanmerkelijke publieksfunctie.
- 35. Ecologische waarden:**
de in dit plan aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang tussen dieren en planten en hun leefomgeving of tussen dieren en planten onderling.
- 36. Eerste verdieping:**
tweede bouwlaag van een woning of woongebouw; een souterrain of (parkeer)kelder wordt voor de bepaling van het aantal bouwlagen niet meegerekend.
- 37. Eerste woonlaag:**
eerste bouwlaag waarin op grond van het geldende bestemmingsplan of planologische vrijstelling kan wordt gewoond.
- 38. Erf**
al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.
- 39. Garage:**
een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere auto's.
- 40. Gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 41. Geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan).

- 42. Geluidgevoelige functies:**
 bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).
- 43. Geluidgevoelige gebouwen:**
 gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).
- 44. Geluidzoneringsplichtige inrichting:**
 een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 45. Groothandel:**
 het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
- 46. Hogere grenswaarde:**
 een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).
- 47. Hoofdgebouw:**
 een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 48. Hoofdmassa van een gebouw:**
 een hoofdgebouw, met uitzondering van aan en uitbouwen.
- 49. Horecabedrijf:**
 een bedrijf, gericht op een of meer van de navolgende activiteiten:
 a. het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
 b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
 c. het verstrekken van nachtverblijf;
 één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie).

50. Kampeermiddel:

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

51. Kantine:

een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers.

52. Kantoor(ruimte):

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

53. Kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

54. Landschappelijke deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landschappelijke waarden.

55. Maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

56. Manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer, e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

57. Natuurwaarden:

de in dit plan aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

58. Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

- 59. Onderbouw:**
een gedeelte van het gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.
- 60. Ontsluitende weg:**
weg, langzaam verkeersroute of voetpad waaraan de hoofdtoegang tot het bouwperceel is gesitueerd;
bij bouwpercelen welke (de mogelijkheid tot) twee hoofdtoegangen hebben wordt, voor het bepalen van wat de ontsluitende weg is, aansluiting gezocht bij de aangrenzende bouwpercelen.
- 61. Paardenfokkerij:**
een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.
- 62. Paardenhouderij:**
een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.
- 63. Paardrijactiviteiten:**
het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden.
- 64. Peil:**
Voor het peil gelden de navolgende bepalingen tenzij in de bestemmingsbepalingen anders is bepaald:
- voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laatste weg bepalend is;
 - voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse van het bouwwerk.
- 65. Plan:**
het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder" van de gemeente Leidschendam-Voorburg, vervat in de plankaart en deze voorschriften.
- 66. Plankaart:**
de gewaarmerkte plankaart, nr. LVZ-004-002, bestaande uit 2 kaartbladen waarop de bestemmingen c.a. van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

- 67. Praktijk- of bedrijfsruimte:**
een bij de woning behorende ruimte, welke feitelijk en uitsluitend is bestemd voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.
- 68. Productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 69. Prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 70. Seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 71. Stacaravan:**
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
- 72. Verkoopvloeroppervlakte:**
de voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.
- 73. Verticale diepte van een gebouw:**
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.
- 74. Voorerf:**
gedeelte van het erf, dat is gelegen vóór de voorgevelrooilijn.
- 75. Voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- 76. Voorkeursgrenswaarde:**
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).
- 77. Voorste bouwgrens:**
een naar de ontsluitende weg gekeerde bouwgrens.

- 78. Wet op de economische delicten:**
wet van 22 juni 1950, Stb.. , houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan.
- 79. Wet op de Ruimtelijke Ordening:**
wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan.
- 80. Winkel:**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
- 81. Woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
- 82. Woningwet:**
wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan.
- 83. Zij-erf:**
gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de zijgevelrooilijn(en).
- 84. Zijgevel:**
de grenzen van de hoofdmassa van een gebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. (bouw)hoogte van een bouwwerk

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.

b. (bouw)hoogte van een woonwagen

tussen het hoogste punt van het dak van de woonwagen en het peil.

c. (bouw)hoogte van een woonschip

tussen het hoogste punt van het dak van het woonschip (schoorstenen, antennes, technische voorzieningen en dergelijke niet meegerekend) en de spiegel van het water waar het woonschip ligt.

d. (bouw)hoogte van een drijvende berging

tussen het hoogste punt van het dak van de drijvende berging en de spiegel van het water waar de drijvende berging ligt.

e. goot- c.q. boelboordhoogte van een bouwwerk

tussen de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil; indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde van een bouwwerk meet dan 70%), is de goot c.q. het boelboord van de dakkapel bepalend.

f. breedte en lengte of diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

g. oppervlakte van een bouwwerk

tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

h. inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde van de daken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, erkers en dakkapellen daaronder begrepen.

i. afstanden

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

j. bruto vloeroppervlakte

binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden (of: gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren).

2. Bij de toepassing van dit artikel worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

Gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een licht-bouwvergunningplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Woondoeleinden (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
Met de daarbij behorende:
 - c. tuinen en erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e. wegen en paden.
2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming 'Waterkering', is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Voor woningen en bijgebouwen geldt:
 - a. per bestemmingsvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, tenzij op de plankaart een ander aantal is weergegeven;
 - b. de woning(en) mag (mogen) uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de op het tijdstip van het in ontwerp terinzagelegging van het plan aanwezige woning(en);
 - c. de hoogte van de woning mag niet meer dan 9,00 meter en de goothoogte mag niet meer dan 4,50 meter bedragen;
 - d. de inhoud van een woning, inclusief de bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 650 m³, waarbij het bebouwingspercentage van het erf niet meer dan 50% mag bedragen;
 - e. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning;
 - f. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - g. de afstand van bijgebouwen tot de woning mag niet meer dan 20,00 meter bedragen;
 - h. de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,50 meter en de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - i. ingeval op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de woning en/of de bijgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
 - a. voorzover gelegen achter het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van de woning mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter, en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,50 meter bedragen;
 - b. voorzover gelegen voor het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken maximaal 1,00 meter bedragen.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstellingen van de bouwvoorschriften

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, onder d voor een maximale gezamenlijke inhoud van een woning met inbegrip van bijgebouwen van 750 m³, mits:
 - a. meer dan 650 m³ aan woon- en erfbebouwing op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig was;
 - b. de inhoud van het meerdere boven 650m³ zoals genoemd onder a met minimaal 50% wordt verminderd, zulks met inachtneming van het bepaalde onder c;
 - c. karakteristieke bebouwing en monumenten niet worden gesloopt.
7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder h, voor een hoogte van meer dan 4,00 meter, indien de helling van het dak van de woning voortgezet wordt over of herhaald wordt bij het bijgebouw.

Gebruiksvoorschriften

8. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
9. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - c. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
 - d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - e. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan.
10. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw en erfbouwing, met een maximum van 45 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de bedrijfsmatige activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 11. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 12. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10 sub b tot een maximaal bruto vloeroppervlak van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling

- 13. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 6, 7, 11 en 12 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 14. Overtreding van het bepaalde in lid 8 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als "Horecadoeleinden (H)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een café en/of café-restaurant met de bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - b. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid;
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

3. Binnen het bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend de bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan met de daarbij behorende bijgebouwen.
4. Voor het bouwen als bedoeld in de lid 3 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 500 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
 - b. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max hoogte
Bedrijfswoning	6 m	10 m
Bijgebouwen	3 m	4,5 m
Bedrijfsgebouwen	6 m	10 m
Erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlak	-	2 m
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m
Overige andere bouwwerken binnen bouwvlak	-	5 m
Overige andere bouwwerken buiten bouwvlak	-	3 m

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Aanlegvergunningenstelsel

6. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" geheel of gedeeltelijk te slopen.
7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
8. De in lid 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits door de uitvoering van sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van de op de plankaart aangegeven "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing", dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens een besluit wordt genomen op de aanvraag om aanlegvergunning, wordt schriftelijk advies gevraagd aan de cultuurhistorisch deskundige.

Gebruiksvoorschriften

9. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
10. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en/of overige zaken;
 - b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - c. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

11. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

12. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 11 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;

- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
- d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbesluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 13. Overtreding van het bepaalde in de leden 6 en 9 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Nutsdoeleinden, gemaal (ND(gm))

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Nutsdoeleinden, gemaal" (ND(gm)) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een gebouw ten behoeve van een drinkwatergemaal;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. paden;
 - c. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - d. terreinen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:
 - a. binnen het bouwvlak mag de hoogte maximaal 10 m bedragen;
 - b. buiten het bouwvlak mag de hoogte maximaal 3 m bedragen.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
7. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;

- c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

- 9. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 8 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden (V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterlopen;
 - f. geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer;met de daarbijbehorende
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Leidingen" en "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 (waterkering) primair van toepassing en secundair het bepaalde in artikel 19 (leidingen).

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in de lid 1 gelden de volgende bepalingen:

Bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max hoogte
Lichtmasten	9 m
Kunstobjecten	6 m
Vlaggenmasten	6 m
Overige andere bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
7. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

9. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 8 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Groen op regioniveau (Gr)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Groen op regioniveau" (Gr) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden ;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. waterpartijen en waterlopen;
 - d. extensieve recreatie;*met daaraan ondergeschikt:*
 - e. agrarisch medegebruik in de vorm van extensieve beweiding;
 - f. wegen en paden;
 - g. nutsvoorzieningen;*met de daarbij behorende*
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemmingen "Waterkering" en "Waterberging", is het bepaalde in artikel 18 (waterberging) primair van toepassing en secundair het bepaalde in artikel 17 (waterkering).

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvergunningenstelsel

6. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanleggen van oppervlakteverhadringen;
 - b. het afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;
 - c. het scheuren van grasland;

- d. het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen;
 - e. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
 - f. het aanplanten van bomen en /of houtgewas;
 - g. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. die de aanleg van natuurvriendelijke oevers betreffen.
8. De in lid 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:
- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur-, ecologische en landschappelijke waarden;
 - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit.
9. Burgemeester en wethouders verlenen slechts vergunning voor het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast en de daaraan eventueel te stellen voorwaarden.

Gebruiksvoorschriften

10. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
11. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

13. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 12 is de hierna geregelde procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
- d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 14. Overtreding van het bepaalde in de leden 6 en 10 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Water (WA)

Doeleindenomschrijvingomschrijving

1. De op de plankaart voor "Water (WA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterpartijen en waterlopen;
 - d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, ecologische waarden en landschappelijke waarden;
 - e. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - f. water- en oeverrecreatie;
 - g. oeververbindingen;
 - h. aanlegplaatsen;
met de daarbij behorende:
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemmingen "Waterberging", "Waterkering" en "Leidingen", is het bepaalde in artikel 18 (waterberging) primair van toepassing, secundair het bepaalde in artikel 17 (waterkering) en tertiair het bepaalde in artikel 19 (leidingen).

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
 - b. voor oeververbindingen geldt een minimale doorvaarhoogte van 1 meter, gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil ter plaatse.

Gebruiksvoorschriften

5. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats voor grond en/of afval, anders dan voor normaal gebruik.

Vrijstelling van gebruiksvoorschriften

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1 a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Agrarische doeleinden met landschapschappelijke waarden (AL)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied met landschapschappelijke waarden (AL)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat:
 1. op de gronden met de aanduiding 'KAB' een kleinschalig agrarisch bedrijf is toegestaan;
 2. op de gronden met de aanduiding 'VAB' een volwaardig agrarisch bedrijf is toegestaan;
 3. op de gronden met de aanduiding 'VAB' is naast de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, als neventak intensieve veehouderij toegestaan, alleen indien deze aanwezig is op het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
 - met dien verstande dat kwekerijen niet zijn toegestaan, tenzij deze reeds aanwezig zijn op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het laatste geval mogen kwekerijen niet naar aard en omvang worden vergroot;
 - b. kleinschalig kamperen binnen een bouwperceel, of op een afstand van maximaal 25 meter van het bouwperceel, voor ten hoogste 15 standplaatsen, in de periode van 15 maart t/m 31 oktober;
 - c. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen de openheid van het landschap en het verkavelings-/slotenpatroon;
 - d. instandhouding van de graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarde van het gebied;
 - e. instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en bebouwingselementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid;
 - f. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'Parkeerplaats' op de plankaart; alsmede voor:
 - g. kleinschalige landschapselementen;
 - h. extensief recreatief medegebruik.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemmingen "Waterkering" en "Leidingen", is het bepaalde in artikel 17 (waterkering) primair van toepassing, secundair het bepaalde in artikel 19 (leidingen).

Bouwvoorschriften

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen;
 - b. bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij-activiteiten, alleen voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan met het dan bestaande bedrijfsvloeroppervlak als maximum;
 - c. kassen met een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - d. per bouwperceel één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen;

4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, niet zijnde:
 - a. bouwwerken voor mestopslag en andere silo's, en
 - b. tunnelkassen en windmolens;
5. Voor het bouwen als bedoeld in de leden 3 en 4 gelden de volgende bepalingen:
 - a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het desbetreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 m mag binnen elk bouwperceel niet meer dan 300 m² bedragen;
 - d. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max hoogte
Bedrijfswoningen	6 m	10 m
Bijsgebouwen	3 m	6 m
Bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde	6 m	10 m
Kassen	4,5 m	6 m
Bouwwerken voor mestopslag/watertanks	-	5 m
Voeder/torensilo's	-	15 m
Sleufsilo's	-	2,5 m
Erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwperceel	-	2 m
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m
Overige andere bouwwerken binnen bouwperceel	-	10 m
Overige andere bouwwerken buiten bouwperceel	-	1,5 m

- e. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de maatvoering van gebouwen afwijkt van het bovenstaande, geldt de maatvoering voor deze gebouwen.

Vrijstelling van bouwvoorschriften

6. Burgemeester zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 5, sub d tot een goothoogte van ten hoogste 6 m voor kassen, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
 - b. lid 5, sub d tot een hoogte van ten hoogste 25 m voor voeder/torensilo's, nadat door gedeputeerde staten is verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
 - c. lid 5, sub d voor de bouw van bedrijfsgebonden gebouwde mestopslagvoorzieningen, indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening, waaronder begrepen logistieke en/of milieuhygiënische redenen, met een inhoud van ten hoogste 3000 m³, een doorsnede van ten hoogste 25 m, een wandhoogte van ten hoogste 7,5 m en een hoogte van ten hoogste 10 m;
 - d. voor de bouw van voorzieningen ten behoeve van recreatief nachtverblijf binnen de bestaande bebouwing, op voorwaarde, dat:
 1. de vloeroppervlakte niet meer dan 200 m² bedraagt;

2. de bouw geen afbreuk doet aan de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw.
- e. voor de bouw van warmwaterbuffers tot een hoogte van ten hoogste 12,5 m op voorwaarde dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied. Bij het verlenen van vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van deze voorziening mede met het oog op een goede ruimtelijke inpassing en het voorkomen of beperken van de bezonning van de aangrenzende percelen.
- f. lid 1 en lid 5, sub d, voor de bouw van paardenbakken en daarbij behorende lichtmasten tot een hoogte van maximaal 8 meter, indien de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Nadere eisen

7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvergunningstelsel

8. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanleggen van foliemestbassins;
 - c. het aanplanten van bomen en /of houtgewas;
 - d. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
 - e. het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen;
 - f. het scheuren van grasland;
 - g. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 - h. het afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;
 - i. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen die op de plankaart zijn aangeduid als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing"
9. Het in lid 8 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. die de aanleg van natuurvriendelijke oevers betreffen.

10. De in lid 8 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:
- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of vogelkundige waarden van het terrein;
 - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en –kwantiteit.
 - c. door de uitvoering van sloopwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van de op de plankaart aangegeven “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”, dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens een besluit wordt genomen op de aanvraag om aanlegvergunning, wordt schriftelijk advies gevraagd aan de cultuurhistorisch deskundige.
11. Burgemeester en wethouders verlenen slechts vergunning voor het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofiëren van waterlopen, watergangen en waterpartijen nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast en de daaraan eventueel te stellen voorwaarden.

Gebruiksvoorschriften

12. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
13. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 12, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en/of overige zaken;
 - b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - c. permanente bewoning van de voorzieningen voor recreatief nachtverblijf;
 - d. het scheuren van grasland ten behoeve van een omzetting van grasland in bouwland;
 - e. het gebruik van de gronden voor boomgaarden en bollenteelt;
 - f. het gebruik van de gronden voor bosbouw
 - g. het gebruik van de gronden buiten het bouwperceel als paardenbak.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12, ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwperceel waar sprake is van agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit, voor het volgende niet-agrarisch gebruik, uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit:
- a. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 50 m²,
 - b. bewerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd,
 - c. recreatief nachtverblijf tot een maximum van 200 m² bedrijfsruimte,
 - d. natuurvoorlichting en –educatie,

- e. zorgboerderij,
- f. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis, een terras, een speeltuin, een pannenkoekenrestaurant, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m².

Bij het verlenen van vrijstelling worden de volgende bepalingen in acht genomen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het desbetreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voorzover deze vergroting betrekking heeft op het met vrijstelling toegestane gebruik,
 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd,
 3. in geval van een zorgfunctie moet rekening worden gehouden met de provinciale nota Zorg in het Buitengebied,
 4. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden,
 5. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwperceel op eigen terrein plaats te vinden,
 6. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden,
 7. het andere gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten, en
 8. de landschappelijke en cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 1, mogen niet onevenredig worden aangetast.
15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub b ten behoeve van ten hoogste 25 standplaatsen, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en er geen (milieutechnische) belemmeringen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.
16. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

17. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 6, 14, 15 en 16 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en uitbreiding bouwpercelen

18. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bouwpercelen te verschuiven of de oppervlakte ervan uit te breiden, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is, met inachtneming van de volgende regels:
- a. bij verschuiving van het bouwperceel dient minimaal 50% van het bestaande bouwperceel op dezelfde plaats te worden gehandhaafd;
 - b. alle gebouwen dienen in het nieuwe bouwperceel te worden opgenomen;
 - c. op gronden met de aanduiding 'VAB' mag de oppervlakte van het bouwperceel uitgebreid worden tot ten hoogste 1,5 ha;
 - d. op gronden met de aanduiding 'KAB' mag de oppervlakte van het bouwperceel uitgebreid worden tot ten hoogste 0,75 ha;
 - e. de continuïteit van de bedrijfsvoering moet de uitbreiding noodzakelijk maken;
 - f. de uitbreiding moet qua oppervlakte worden afgestemd op de gewenste/noodzakelijke bedrijfsomvang;
 - g. door de uitbreiding wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van, mede uit een oogpunt van milieuhygiëne ingevolge de Wet milieubeheer, voldoende afstand tussen agrarische bedrijven;
 - h. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en vogelkundige waarden van het gebied.

Alvorens te beslissen omtrent wijziging waarbij het bouwvlak wordt vergroot, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige en een landschappelijke deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid nieuw agrarisch bedrijf

19. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een nieuw agrarisch bedrijf aan te wijzen ten behoeve van de nieuwvestiging van een volwaardig en perspectiefvol grondgebonden agrarisch bedrijf ('VAB') of een klenschalig arraisch bedrijf ('KAB'), op voorwaarde dat:
- a. de bedrijfsvestiging niet mogelijk is op een te beëindigen of reeds beëindigd agrarisch bedrijf en geen sprake is van een bestaande (voormalige/agrarische bedrijfs)bebouwing welke voor hergebruik in aanmerking komt;
 - b. de bedrijfsvestiging ter plaatse noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering met betrekking tot de exploitatie van de bij het bedrijf behorende gronden;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven, onder meer door het aanhouden van voldoende afstand tussen agrarische bedrijven;
 - d. de oppervlakte van het agrarisch bedrijf wordt afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering;
 - e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en vogelkundige waarden van het gebied.

Alvorens te beslissen omtrent de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige en een landschappelijke deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte-regeling

20. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid A' de bestemming te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" waarbij het agrarische bouwperceel van de plankaart wordt verwijderd, op voorwaarde dat:

- a. vooraf dient vast te staan dat de bedrijfsactiviteiten geheel worden beëindigd en alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en 'rijksmonument'. Tevens zijn uitgezonderd voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen van artikel 4 ("Woondoeleinden"), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. ter compensatie van de sloop van bedrijfsgebouwen woningen mogen worden teruggebouwd, waarbij het volgende geldt;
 1. voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing kan één woning worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen;
 2. er kunnen meerdere percelen bij de terugbouw van woningen worden betrokken, waarbij de minimaal te slopen bebouwing per perceel dan 250 m² bedraagt;
- c. compensatie zowel op het eigen perceel als elders plaats kan vinden, waarbij het volgende geldt;
 1. compensatie elders dient geconcentreerd te worden in of nabij een woonkern, waarbij zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing;
 2. compensatie ter plekke is mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- d. de wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- e. het bepaalde in artikel 4 ("Woondoeleinden") van overeenkomstige toepassing is, voor zover hiervoor niet anders is bepaald;
- f. op geen van de gevels van de nieuwe woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- g. aan de hand van een inrichtingsplan de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
- h. alvorens omtrent deze wijzigingsbevoegdheid te beslissen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige en een landschappelijke deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid uitbreiding begraafplaats

21. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid B' de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" te wijzigen in de bestemming "Begraafplaats" ten behoeve van een uitbreiding van de begraafplaats, op voorwaarde dat:

- a. de noodzaak tot uitbreiding van de begraafplaats is aangetoond;
- b. de wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- c. aan de hand van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing;

- d. het bepaalde in artikel 15 ("Begraafplaats") van overeenkomstige toepassing is, voor zover hiervoor niet anders is bepaald;
- e. alvorens omtrent deze wijzigingsbevoegdheid te beslissen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een landschappelijke deskundige.

Procedure bij wijziging

22. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 18 t/m 21 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

23. Overtreding van het bepaalde in de leden 8 en 12 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Agrarische doeleinden met natuur- en landschappelijke waarden (ANL)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (ANL)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat kwekerijen niet zijn toegestaan;
 - b. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische, en natuurwaarden, bestaande uit onder meer graslandvegetaties en vegetatie van slootoevers;
 - c. de openheid en het verkavelings-/slotenpatroon;
 - d. het behoud van de graslandvegetaties en de daarmee samenhangende vogelkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied;alsmede voor:
 - e. kleinschalige landschapselementen;
 - f. extensief recreatief medegebruik.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van de gronden;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvergunningstelsel

6. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanplanten van bomen en /of houtgewas;
 - c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas
 - d. het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofiëren van waterlopen, watergangen en waterpartijen;
 - e. het scheuren van grasland;

- f. het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
- g. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afscherpende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
- h. het afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;

7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. die de aanleg van natuurvriendelijke oevers betreffen.
8. De in lid 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:
 - a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van het terrein;
 - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit.
9. Burgemeester en wethouders verlenen slechts vergunning voor het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast en de daaraan eventueel te stellen voorwaarden.

Gebruiksvoorschriften

10. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
11. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en/of overige zaken;
 - b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - c. het scheuren van grasland ten behoeve van een omzetting van grasland in bouwland;
 - d. het gebruik van de gronden voor boomgaarden en bollenteelt;
 - e. het gebruik van de gronden voor bosbouw.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

13. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 12 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

14. Overtreding van het bepaalde in de leden 6 en 10 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Bos (BO)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart als "Bos (BO)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bos en bebossing;
 - b. boomteelt, waar dit op de kaart is aangegeven met de nadere aanduiding 'b';
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschapswaarden; met daaraan ondergeschikt:
 - e. paden en wegen;
 - f. waterlopen;
 - g. parkeervoorzieningen.met de daarbij behorende:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de boomteelt, waar dit op de plankaart is aangegeven met de nadere aanduiding 'b', met dien verstande dat de oppervlakte en bouwhoogtes van de bebouwing niet meer mag bedragen dan aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter op gronden met de nadere aanduiding 'b';
 - b. de hoogte van erf- of perceelafscheidings op de overige gronden mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvergunningstelsel

6. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) buiten de

gronden met de nadere aanduiding 'b' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen en /of houtgewas;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- d. het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen;
- e. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen, ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
- f. het afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;

7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. die de aanleg van natuurvriendelijke oevers betreffen.
8. De in lid 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:
 - a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
 - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit.
9. Burgemeester en wethouders verlenen slechts vergunning voor het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en waterpartijen nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder betreffende de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast en de daaraan eventueel te stellen voorwaarden.

Gebruiksvoorschriften

10. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
11. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

13. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 12 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

14. Overtreding van het bepaalde in de leden 6 en 10 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Hippiisch bedrijf (HB)

Doeleindensomschrijving

1. De op de plankaart als "Hippiisch bedrijf (HB)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een paardenhouderij waar dit op de plankaart is aangegeven met de nadere aanduiding 'p'.
 - b. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de bij een paardenhouderij behorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. per bouwperceel één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
5. Voor het bouwen als bedoeld in de leden 3 en 4 gelden de volgende bepalingen:
 - a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het desbetreffende hippische bedrijf zijn gebouwd;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
 - c. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max hoogte
Bedrijfswoningen	4,5 m	8 m
Bijgebouwen	3 m	6 m
Bedrijfsgebouwen	4,5 m	8 m
Erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwperceel	-	2 m
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m
Overige andere bouwwerken binnen bouwperceel	-	5 m
Overige andere bouwwerken buiten bouwperceel	-	3 m

- d. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de maatvoering van gebouwen afwijkt van het bovenstaande, geldt de maatvoering voor deze gebouwen.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

- 7. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 8. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 9. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

- 10. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 9 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 11. Overtreding van het bepaalde in lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden (B)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart als "Bedrijfsdoeleinden (B)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de subbestemming B(g) een garagebedrijf;
 - b. ter plaatse van de subbestemming B(h) een bedrijf voor de handel en herstel van landbouwmachines;
 - c. ter plaatse van de subbestemming B(k) een constructiebedrijf;
 - d. ter plaatse van de subbestemming B(l) een loonwerkersbedrijf;
 - e. ter plaatse van de subbestemming B(m) een meubelmakerij;
 - f. ter plaatse van de subbestemming B(mb) een boorlokatie;
 - g. ter plaatse van de subbestemming B(o) een opslagbedrijf;
 - h. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

3. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. de bij het desbetreffende bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. per bouwperceel één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoningen niet toegestaan'.
4. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
5. Voor het bouwen als bedoeld in de leden 3 en 4 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
 - b. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. goothoogte	Max hoogte
Bedrijfswoningen	4,5 m	8 m
Bijgebouwen	3 m	6 m
Bedrijfsgebouwen	4,5 m	8 m
Erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwperceel	-	2 m
Overige erf- of perceelafscheidings		1 m
Overige andere bouwwerken binnen bouwperceel	-	5 m
Overige andere bouwwerken buiten bouwperceel	-	3 m

- c. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de maatvoering van gebouwen afwijkt van het bovenstaande, geldt de maatvoering voor deze gebouwen.

Nadere eisen

- 6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

- 7. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 8. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - c. het gebruik van de gronden buiten het bouwperceel als paardenbak.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 9. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

- 10. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 9 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte-regeling

- 11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid A' de bestemming te wijzigen in de bestemming

"Woondoeleinden" en "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden", op voorwaarde dat:

- a. vooraf dient vast te staan dat de bedrijfsactiviteiten geheel worden beëindigd en alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervan zijn uitgezonderd voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen van artikel 4 ("Woondoeleinden"), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. ter compensatie van de sloop van bedrijfsgebouwen woningen mogen worden teruggebouwd, waarbij het volgende geldt;
 1. voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing kan één woning worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen;
 2. er kunnen meerdere percelen bij de terugbouw van woningen worden betrokken, waarbij de minimaal te slopen bebouwing per perceel dan 250 m² bedraagt;
- c. compensatie zowel op het eigen perceel als elders plaats kan vinden, waarbij het volgende geldt;
 - a. compensatie elders dient geconcentreerd te worden in of nabij een woonkern, waarbij zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande bebouwing;
 - b. compensatie ter plekke is mogelijk indien er geen aantasting plaatsvindt van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- d. voor zover de gronden niet als "Woondoeleinden" worden aangewezen deze dezelfde bestemming krijgen als de omliggende gronden, te weten de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden";
- e. de wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- f. het bepaalde in artikel 4 ("Woondoeleinden") en artikel 10 ("Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden") van overeenkomstige toepassing is, voor zover hiervoor niet anders is bepaald;
- g. op geen van de gevels van de nieuwe woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- h. aan de hand van een inrichtingsplan de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
- i. alvorens omtrent deze wijzigingsbevoegdheid te beslissen, burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een landschappelijke deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid boorlokatie

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid C' te wijzigen in de bestemming "Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden (ANL)", overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.

Wijzigingsbevoegdheid ander bedrijfstype

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1 aangegeven specifieke bedrijfsbestemmingen te wijzigen ten behoeve van bedrijven genoemd in categorie 1, 2 of 3 van de in bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen lijst van bedrijfstypen dan wel niet in categorie 1, 2 of 3 genoemde bedrijven welke naar de aard (milieuplanologische hinder) gelijk

te stellen zijn met in categorie 1, 2 of 3 genoemde bedrijven. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. de milieubelasting dient ten opzichte van de oude situatie in gunstige zin te veranderen; bij de beoordeling hiervan dient naast de primaire milieuplanologische effecten (geluid, stof, e.d.) mede te worden gelet op de indirecte uitstralingseffecten waaronder verkeer. Geen medewerking zal worden verleend indien de bedrijfsvestiging leidt tot een aanmerkelijke toename van de verkeersdruk;
- b. er mag geen uitbreiding van de aard en omvang van bestaande detailhandelsactiviteiten of nieuwvestiging van detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- c. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag niet toenemen;
- d. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- e. door de functiewijziging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied.

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij wijziging

15. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 11 t/m 14 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

16. Overtreding van het bepaalde in lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Begraafplaats (BP)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart als "Begraafplaats (BP)" aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met de daarbij behorende bouwwerken en open erven.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 500 m² bedragen;
 - c. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 10 m bedragen.

Nadere eisen

3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

4. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
5. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

7. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;

- b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
- d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 8. Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Molen (MO)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart als "Molen (MO)" aangewezen gronden zijn bestemd voor een windmolen alsmede de cultuurhistorische waarde daarvan met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open erven.
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering", is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen dienen te worden geplaatst binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
 - b. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste:
 1. 10 m mag bedragen binnen het bouwvlak;
 2. 3 m mag bedragen buiten het bouwvlak;
 - d. er mag geen woning worden gebouwd.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen, en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

5. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
 - b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Waterkering" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - a. de waterkering en waterhuishouding;
met de daarbij behorende:
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Secundair zijn de in lid 1 genoemde gronden, voorzover zulks op de plankaart is aangegeven, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikel 19 ("Leidingen (L)" en tertiair voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van de artikelen 10 ("Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)"), 4 ("Woondoeleinden (W)"), 8 ("Groen op regioniveau (Gr)"), 9 ("Water (WA)"), 12 ("Bos"), 13 ("Hippisch Bedrijf"), 14 ("Bedrijfsdoeleinden" (B(g,m,o))), 16 ("Molen (MO)"), 5 ("Horecadoeleinden (H)"), 6 ("Nutsdoeleinden gemaal (ND(gm))"), en 11 ("Agrarische doeleinden met natuurlijke en landschappelijke waarden (ANL)").

Bouwvoorschriften

3. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in het eerste lid genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Vrijstelling van bouwvoorschriften

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de in lid 2, genoemde bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwvoorschriften van de onderscheiden bestemmingen, voor zover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 4 en 7 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 Waterberging (WB)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Waterberging (WB)" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - a. de waterberging;
 - b. waterhuishouding;*met de daarbij behorende:*
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Secundair zijn de in lid 1 genoemde gronden, voor zover zulks op de plankaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikel 8 ("Groen op Regioniveau") en/of artikel 9 ("Water").

Bouwvoorschriften

3. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in het eerste lid genoemde bestemming, met een maximum hoogte van 5 meter, gemeten ten opzichte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Vrijstelling van bouwvoorschriften

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van bouwwerken, ten dienste van de in lid 2, genoemde bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwvoorschriften van de onderscheiden bestemmingen, voor zover de belangen die samenhangen met de waterberging dit gedogen en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met:
 - a. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 4 en 7 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;

- b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
- d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

- 9. Overtreding van het bepaalde in lid 6 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Leidingen (L)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor "Leidingen (L)" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 - a. aanleg en onderhoud van een ondergrondse gastransportleiding waar dit op de kaart is aangegeven met de nadere aanduiding 'g', waarbij aan weerszijden de volgende toetsingszone geldt;
 1. waar op de plankaart de leiding met het nummer 'A 514 19 KR 002' voorkomt: 20 m;
 2. waar op de plankaart de leiding met het nummer 'A-517 36'" voorkomt: 115 m;
 3. waar op de plankaart de leiding met het nummer 'A-514-01 12'" voorkomt: 30 m;
 - b. aanleg en onderhoud van een ondergrondse watertransportleiding, waar dit op de kaart is aangegeven met de nadere aanduiding 'w';
2. Voor zover de in lid 1 genoemde gronden op de plankaart tevens zijn aangewezen voor de bestemming "Waterkering" is het bepaalde in artikel 17 primair van toepassing, secundair het bepaalde in dit artikel en tertiair de artikelen 7 ("Verkeersdoeleinden"), 11 ("Agrarisch gebied met landschappelijke waarden") en 9 ("Water").

Bouwvoorschriften

3. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming met een maximum hoogte van 5 meter.
4. Binnen een in lid 1 bij de desbetreffende leiding genoemde toetsingszone van deze leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, ten behoeve van de desbetreffende leiding.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het bepaalde in de leden 3 en 4 verlenen en bouwwerken toestaan ten dienste van de in lid 2, genoemde onderscheiden bestemmingen, conform het bepaalde in de bouwvoorschriften van de onderscheiden bestemmingen, voor zover de belangen van de leiding(en) dit gedogen en nadat hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Aanlegvergunningenstelsel

6. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - b. het afgraven en/of het ophogen van gronden;
 - c. het verrichten van graafwerkzaamheden, daaronder begrepen diepploegen en de aanleg van drainageleidingen;
 - d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het permanent opslaan van goederen.

7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning.
8. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6 kan slechts worden verleend, voor zover door de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheid de belangen van de leidingen niet in onevenredige mate worden geschaad en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of in onvoldoende mate kan worden tegemoetgekomen. Alvorens vergunning te verlenen, wordt hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Gebruiksvoorschriften

9. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

10. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

11. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de leden 5 en 10 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Strafbepaling

12. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 9 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Straalpad

Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, zijn gelegen binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven straalpad(en), mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

Artikel 21 Molenbiotoop

1. Binnen de op de kaart aangegeven beschermingszone van 100 m en de bijbehorende molens mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande molenwiek worden opgericht.
2. Binnen de op de kaart aangegeven beschermingszone van 400 m tot 100 m van de bijbehorende molens mag geen bebouwing of beplanting hoger dan 1/100 deel van de afstand tussen het bouwwerk en de molen worden opgericht, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. erf- en terreinafscheidingen;
- f. het bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- g. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. de bestemmingsbepalingen, voor het bouwen en gebruiken van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, mits de inhoud per bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 m³;
 - b. het bouwen van bruggen, viaducten en duikers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 m;
 - c. overschrijding van bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen mits:
 1. de oppervlakte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 8 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het desbetreffende gebouw bedraagt.
 - e. het afwijken van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - f. voor het in beperkte mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of van de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
2. Vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij vrijstelling

3. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Artikel 24 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en/of begrenzing van op de plankaart aangegeven bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken wordt gewijzigd, mits:
 - a. de oppervlakte van elk bouwvlak en bestemmingsvlak met niet meer dan 5% wordt vergroot of verkleind;
 - b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, spoorwegverkeer en of industrielawaai op de gevel van geluidgevoelige gebouwen en op de grens van geluidgevoelige terreinen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de aansluiting aan structurele groenelementen en waterelementen;
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Procedure bij wijziging

2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 1 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - e. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - f. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - g. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - h. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Artikel 25 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in het voorgaande lid bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is, wordt of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen vigerende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een vergroting van de horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
 - b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
 - d. binnen de onder a genoemde periode kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Artikel 27 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "Nieuwe Driemanspolder".