



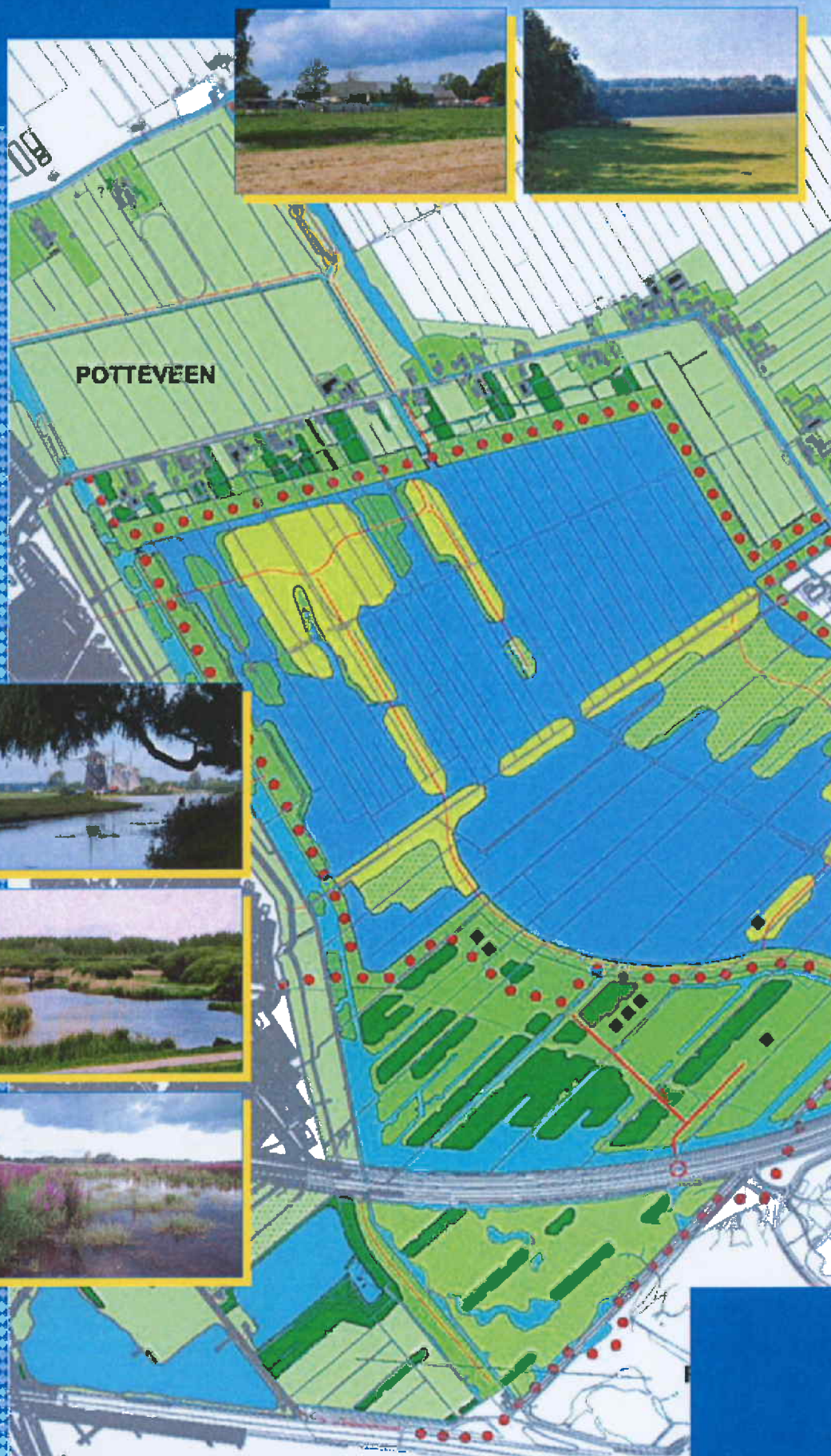
gemeente

Zoetermeer

Ruimte

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

1418-64



Voorontwerp

Bestemmingsplan buitengebied nieuwe Driemanspolder - Roeleveen

maart 2006



gemeente

Zoetermeer

Ruimte

Afdeling Stadsontwikkeling

Telefoon: 079 - 346 9449

Fax: 079 - 346 9812

E-mail stadswerken.pln@zoetermeer.nl

Voorontwerp

Bestemmingsplan buitengebied nieuwe Driemanspolder - Roeleveen

maart 2006

Colofon:

Productie: Gemeente Zoetermeer © (maart 2006)

Gegevensverzameling en redactie: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Omslagontwerp: Cees Koppenol, Communicatie

Druk en bindwerk: NRG-printcentre, Zoetermeer

Toelichting

Voorontwerp

Bestemmingsplan buitengebied nieuwe Driemanspolder - Roeleveen
maart 2006

Inhoudsopgave

- 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 Concept 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

- 7.1 Oude kostenraming
- 7.2 Nieuwe kostenraming

8 Overleg en inspraak

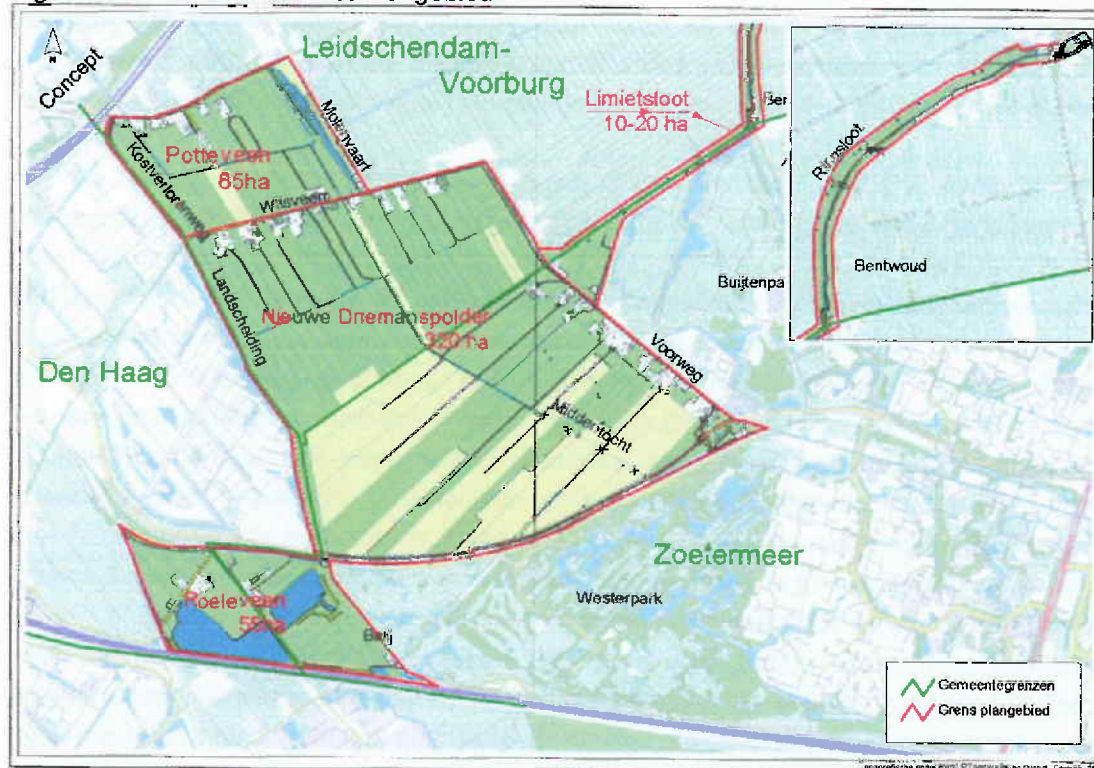
Bijlagen

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 Leidschendam-Voorburg. 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 Roeleveen wordt begrensd door de spoorlijn Den Haag-Rotterdam (Hofpleinlijn) en de spoorlijn Den Haag - Utrecht (Goudse lijn). Specifiek voor Zoetermeer is het gebied gelegen tussen de rijksweg A12, het Westerpark, de Voortocht van de Nieuwe Driemanspolder en de gemeentegrenzen van Leidschendam-Voorburg en Den Haag.

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 verbindingszone vanuit het groene hart naar Midden-Delfland. In dat kader wordt de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder ten behoeve van een duurzaam waterbeheer aangemerkt 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 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 is langs de Ringvaart 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 vraagt 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 teveel aan water veel schade kan toebrengen. De situaties die zich in het Westland hebben voorgedaan kunnen zich in de nabije toekomst ook in de regio Nieuwe Driemanspolder voor gaan doen. Bij harde wind uit noordwestelijke richting treden in het zuidelijk deel van het boezemstelsel van Rijnland in de omgeving van Stompwijk hoge boezemwaterstanden op. Inzet van de boezemgemalen om de waterstanden te verlagen is niet altijd mogelijk. Hoge boezemwaterstanden vormen een gevaar voor de kades en daarmee voor de omliggende polders. Naast uitbreiding van de gemaalcapaciteit (Katwijk) is het noodzakelijk om bij hoge waterstanden op de boezem bij Stompwijk het teveel 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 gebieden ten noorden en ten zuiden van de Nieuwe Driemanspolder, te weten Pottersdijk respectievelijk Roeveveen. Functiewijziging van de Nieuwe Driemanspolder biedt de mogelijkheid het open en landschappelijk 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, Pottersdijk en Roeveveen 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 voorraadbberging. 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 verbindingszone in Driemanspolder (PEHS)	Natte en droge verbindingen met de omgeving	16	n.v.t.

¹Balij, 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.
Seizoensoverblijwing	Oppervlakte afhankelijk van peilfluctuaties	90 - 150	240.000 - 420.000
Piekoverblijwing	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. 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

Nr	naam juridisch plan	raad	Gedepu- teerde staten	raad van state
9.02	Groot Zoetermeer		27-11- 1968	
9.16	Verlengde Amerikaweg		21-10- 1997	

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

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. *Nota Ruimte, deel 3 (2004)*

In de Nota Ruimte behoort Zoetermeer 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 "Belvédère; 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 Belvédère 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.

Het gebied Zoeterwoude-Weipoort wordt gekenmerkt door strokenverkaveling en openheid en weidsheid van het gebied, kenmerken die in het bestemmingsplangebied nog voor een groot deel herkenbaar zijn.

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 wegbeplanting en zijn ontstaan langs hoger gelegen gekanaliseerde veenstromen of weteringen. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op de kop van de kavels.

De consequentie van de ligging in een 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.

Deze gebieden willen we 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, krijgt 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 Leidschenveen 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 verbindingszones, 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 Culhistorische Impuls Duin, Horst en Weide is een nota van de provincie Zuid-Holland 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 (Zoetermeer raadsvergadering d.d. 27 september 2004). 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.

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

Waterplan Zoetermeer

Het Waterplan Zoetermeer is begin 2002 vastgesteld door de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke.³ De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Het waterplan Zoetermeer is opgesteld voor het stedelijk gebied van Zoetermeer.

Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van 10% waterberging in het te ontwikkelen gebied. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, ondermeer

³ Per 1 januari 2005 zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke gefuseerd. De nieuwe naam is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Schieland is ook per 1 januari 2005 gefuseerd. De nieuwe naam is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op gebouw- of buurniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

In het Waterplan Zoetermeer is tevens aangegeven dat er gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt water bedoeld dat er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Water biedt aantrekkelijke recreatiemogelijkheden en zorgt voor afwisseling in het landschap. Door variatie van de oevers kan de belevingswaarde van het water vergroot worden.

Een ander aandachtspunt uit het waterplan is de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen, maar ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

Lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

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 ruiter/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.

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.

Vigerende bestemmingsplannen Landelijk Gebied

Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied van de Gemeente Leidschendam-Voorburg is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2001. Bij het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland is aan delen van het bestemmingsplan goedkeuring 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.

Milieubeleidsplan (1999)

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan heeft als algemene doelstelling: het realiseren van een duurzame ontwikkeling, het zoeken naar oplossingen / maatregelen waarmee de leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, hier en elders wordt gediend. Hiertoe moeten aspecten van duurzaamheid een volwaardige afwegingsfactor zijn bij alle gemeentelijke (beleids)beslissingen. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting binnen de compacte stad waarin leefbaarheid, integratie van functies en meervoudig ruimtegebruik centraal staan. Voor de woongebieden (waaronder Seghwaert) wordt behoud en versterking van de natuurwaarden en een optimaal evenwicht tussen de verschillende gebruiksfuncties nagestreefd. Daarnaast is behoud en verbetering van de waterkwaliteit een belangrijk uitgangspunt.

Masterplan Zoetermeer 2025

Het Masterplan Zoetermeer 2025 biedt een ruimtelijke structuur, waarin de ambities uit de Toekomstvisie verder uitgewerkt kunnen worden. Het is een leidraad voor de toekomst, een visie die aangeeft hoe in grote lijnen de ruimte in en rondom de stad ingericht kan worden. Het vormt een basis op grond waarvan beslissingen genomen kunnen worden voor infrastructuur en de inrichting van woon-werk-, en recreatiegebieden.

Stadsnatuurplan (1999)

Het Stadsnatuurplan geeft richting aan het natuurbeleid van Zoetermeer. De centrale vraag die met het Stadsnatuurplan wordt beantwoord is: hoe wil de gemeente omgaan met de natuur die zij nu al rijk is en hoe zou het nog beter kunnen? Er is een onderscheid gemaakt in drie niveaus met een eigen ambitie-niveau: regio, stad en wijk.

De Leidse Wallenwetering, de taluds van de Zoetermeerlijn en de parken Weidse Weide en Seghwaertse Hout zijn in het Stadsnatuurplan getypeerd als natuur op stadsniveau. In deze gebieden is natuur niet de hoofdfunctie en zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan, mits tegelijkertijd ook in natuur wordt geïnvesteerd (natuurimpulsregel).

De overige gebieden zijn aangewezen voor natuur op wijkniveau. De natuur-ontwikkelingsgebieden op wijkniveau zijn over het algemeen klein van omvang, bijvoorbeeld wijkgroen en groen in de directe woonomgeving. Op zowel stads- als wijkniveau is het gemeentelijk natuurbeleid vooral gericht op het creëren van soortenrijke natuur.

Beleidsvisie Buitengebied (1997)

Het buitengebied van de gemeente ligt voornamelijk aan de noord-en westzijde van het bebouwde gebied van Zoetermeer. In deze beleidsvisie wordt een beleidsmatige afweging gemaakt van de gewenste ontwikkelingen in dit buitengebied.

Het buitengebied wordt ingedeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied behoort in hoofdzaak bij het deelgebied Driemanspolder/Voorweg. Daarvoor wordt gesteld dat dit enerzijds een buffer vormt tussen Zoetermeer en de oprukkende bebouwing van Leidschenveen en anderzijds een onderdeel van de ecologische verbindingszone tussen Midden-Delfland en het Groene Hart, de zogenaamde Groen-Blauwe slinger (GBS). Gelet op de ligging en de omvang van dit deelgebied is er voor de thans

aanwezige agrarische functies op termijn waarschijnlijk geen plaats meer. Bij een bestemmingsplanherziening voor het gebied wordt hierop nader teruggekomen. Tot dat tijdstip worden aan de betrokken volwaardige agrarische bedrijven in het gebied de gebruikelijke, bedrijfseconomisch te motiveren ruimtelijke mogelijkheden geboden.

Over de Voorweg zelf wordt gesteld, dat om de historische lijnen in de stad Zoetermeer te verankeren het van groot belang is dat de huidige bebouwingsstructuur aan de Voorweg aan zo weinig mogelijk verandering wordt onderworpen. Door de realisatie van de nieuwe inrichting van een gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder is het mogelijk dat opstallen hun agrarische functie gaan verliezen. In de toekomstige situatie wordt als functie voor de gronden en opstallen langs de Voorweg de voorkeur uitgesproken voor de woonfunctie met erven en schuren. In uitzonderingsgevallen kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijfsfuncties zonder onevenredige verkeersaantrekkende werking. Met de reeds aanwezige woningen, kleine bedrijfjes en groene (open) ruimten ontstaat een multifunctionele structuur. Zowel het aan te leggen bosgebied als het Noordwest gebied vormen hiervoor een vrij uniforme achtergrond: het duidelijke verschil in schaal tussen Voorwegzone en de aangrenzende gebieden houdt de zone herkenbaar.

Fietsplan (1998)

Het doel van het Fietsplan is het bevorderen van het fietsgebruik in en rondom Zoetermeer en het verbeteren van de kwaliteit van het netwerk van fietspaden. In het Fietsplan is aangegeven welke verbeteringen t.a.v. het netwerk in Zoetermeer wenselijk zijn en welke nieuwe plannen voor het fietsverkeer ontwikkeld kunnen worden. Voor het plangebied is in het Fietsplan voor de lange termijn het streven naar een directe route tussen het Tochtpad en de Vissendreef opgenomen. Deze vormt thans een ontbrekende schakel in een van de noord-zuid fietsverbindingen op stadsniveau.

Horecanota 2004-2008

De Horecanota dient als kader voor het horecabeleid van de gemeente Zoetermeer. De nota omvat alle voor de horeca relevante aspecten, zoals de regelgeving, de vergunningen, de handhaving, de ontwikkelingsvisie en de organisatie. In het Beleidskader Leisure is vastgesteld dat horeca een belangrijke drager moet worden van de gewenste leisurestructuur in Zoetermeer. De horeca in Zoetermeer is te typeren als; in aantal vestigingen beperkt, overwegend grootschalig, verspreid, gezellig en toegankelijk. De horeca vervult een belangrijke sociale en economische functie. De aanwezigheid van horeca kan leiden tot een beter functionerend openbaar gebied, maar een verkeerde invulling kan ook een tegenovergesteld effect teweeg brengen. Er is een directe invloed op de leefbaarheid en de tevredenheid van gebruikers en omwonenden. Een afgewogen horeca- en vestigingsbeleid is daarom noodzakelijk.

Beleidsnota Parkeren (2005)

De Beleidsnota Parkeren, welke is vastgesteld in de gemeenteraad van 27 juni 2005, geeft binnen het beleidskader van de Nota Mobiliteit Zoetermeer uitwerking aan een meer sturend parkeerbeleid met oog voor maatwerk. Het gemeentelijke beleid is en zal erop gericht zijn om via sturing en verleiding het niet noodzakelijke autobezit en -gebruik in Zoetermeer terug te dringen. Het sturend element houdt in dat er niet meer volledig aan de vraag naar parkeerplaatsen wordt voldaan en dat

maatregelen worden benoemd om het niet-noodzakelijk autoverkeer terug te dringen. Het gaat om een pakket van maatregelen voor het ontmoedigen van autogebruik en het stimuleren van alternatieven (bijvoorbeeld vervoermanagement, verbeteren fietsvoorzieningen etc.). Het maatwerk uit zich bij woningen in een uitsplitsing van parkeer-normen per woningtype. Bij de overige parkeernormen is sprake van een breedte en kan per situatie bepaald worden welke norm binnen de breedte het meest geschikt is (bepalende factoren zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van een openbaar vervoer halte, de bereikbaarheid per fiets, de uitwisselbaarheid met parkeerplaatsen in de directe omgeving etc.). De behandeling van vragen, opmerkingen of klachten over parkeeroverlast van bewoners, hulpverleningsdiensten en het bedrijfsleven vragen om een heldere en systematische aanpak. Binnen het kader van deze beleidsnota - sturend maar met oog voor maatwerk - is een stappenplan ontwikkeld dat leidt tot een logische, transparante en communiceerbare beantwoording of oplossing. Kern van het stappenplan is dat het oplossen van parkeerproblemen een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.

Nota mobiliteit Zoetermeer (2005)

De Nota Mobiliteit Zoetermeer biedt het kader om de komende jaren invulling te geven aan het verkeers- en vervoersbeleid. De nota analyseert voor welke uitdagingen Zoetermeer staat, nu en in de toekomst. De aanwezige en de te verwachten knelpunten zijn hierin betrokken, alsmede de daarbij behorende oplossingsrichtingen. De nota beschrijft het verkeers- en vervoersbeleid tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2025. Vanuit een realistische aanpak, voortbouwend op en optimaal gebruik makend van de kwaliteiten van Zoetermeer is een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Nota Evenementenbeleid (2004)

De conceptnota Evenementenbeleid geeft de hoofdrichting aan van het evenementenbeleid in Zoetermeer, met bijzondere aandacht voor stadspromotionele evenementen en sociale cohesie versterkende evenementen. Op basis van geformuleerde criteria onderscheiden deze zich van andere evenementen op het gebied van kwaliteit, promotionele effecten, bestedings- en werkgelegenheidseffecten. Met betrekking tot de afhandeling van de vergunningaanvraag wordt in de nota uitgegaan van het één-loket-principe. Centraal staat hierbij een beleid van voortschrijdend inzicht. Dit wil zeggen dat jaarlijks de evenementen in relatie tot de verschillende locaties worden geëvalueerd en waar nodig wordt het beleid bijgesteld.

Planologische beleidsregels voor telecommunicatievoorzieningen

In deze gemeentelijke beleidsnota (april 2000) zijn richtlijnen opgenomen die in beginsel kunnen worden gehanteerd bij het verlenen van medewerking aan de legalisering van GSM-masten. Sinds augustus 2002 zijn antenne-installaties vergunningsvrij geworden (besluit 13 juli 2002, Stb 2002, nr 411). De beleidsregels voor antenne-installaties kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Antennemasten zijn nog wel bouwvergunningsplichtig en de beleidsregels voor deze masten worden wel vertaald in het bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds wordt onderkend dat Zoetermeer vanuit maatschappelijk en economisch oogpunt behoefte heeft aan een dekkend mobiel netwerk maar anderzijds bestaat duidelijk ook een zekere terughoudendheid waar het gaat om behoud van stedenbouwkundige kwaliteit als ook de mogelijke gevolgen op langere termijn voor de

volksgezondheid. In de nota zijn planologische vrijstellingscriteria opgenomen voor vier verschillende zones

Beleidskader Leisure

In het Beleidskader Leisure wordt aangegeven dat de behoefte aan tijdsintensieve en rustige verblijfsactiviteiten nog steeds groeit. Dit zal zich uiten in een groeiende vraag naar recreatieve activiteiten in het groen, zoals wandel-, fiets-, skate-, ruiter-, en kanoroutes

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 getijdekreeken 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 maaivelddalging 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 weteringen
- 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 infrastructuur 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 Rijweg (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 Pottveeën 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 zijn 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
Grasdieper	-	-	1
Huiswaluw	-	-	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 slaappleaats). 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 Potteveen 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

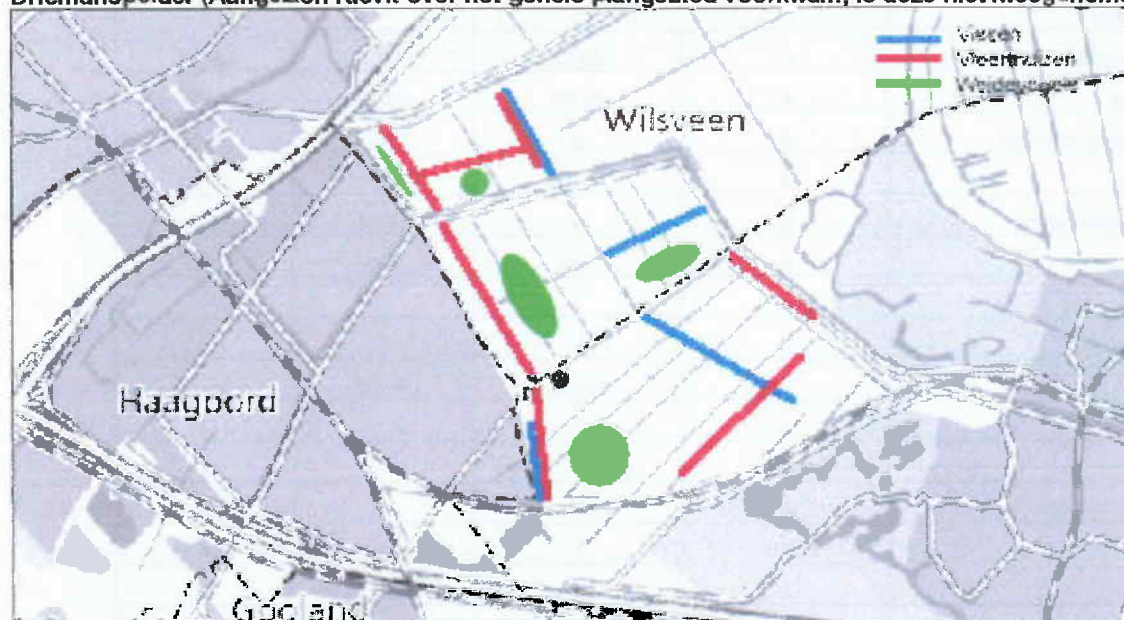
Soort	Bescherming	Potteveen	Nieuwe Driemanspolder	
			noord	zuid
Grote kaardenbol	A	-	-	1
Zwanenbloem	A	15-25	50-75	5
Kleine watersalamander	A	4	15-25	10
Gewone pad	A	1	-	1
Bruine kikker	A	3	-	1
Middelste Groene kikker	A	25-50	>100	75-100
Meerkikker	A	25-50	50-75	50-75
Groene kikker-complex	A	6	15-25	10-15
Bittervoorn	S	8	7	15-25
Kleine modderkuiper	O	9	15-25	10-15
Broedvogels	S	nnb	nnb	nnb
Bosmuis	A	-	1	-
Bosspitsmuis	A	-	1	-
Haas	A	15-25	25-50	25-50
Huisspitsmuis	A	2	-	-
Konijn	A	-	-	1
Mol	A	-	1	-
Veldmuis	A	1	-	4
Vos	A	1	-	-
Wolrat	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

Ordering (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

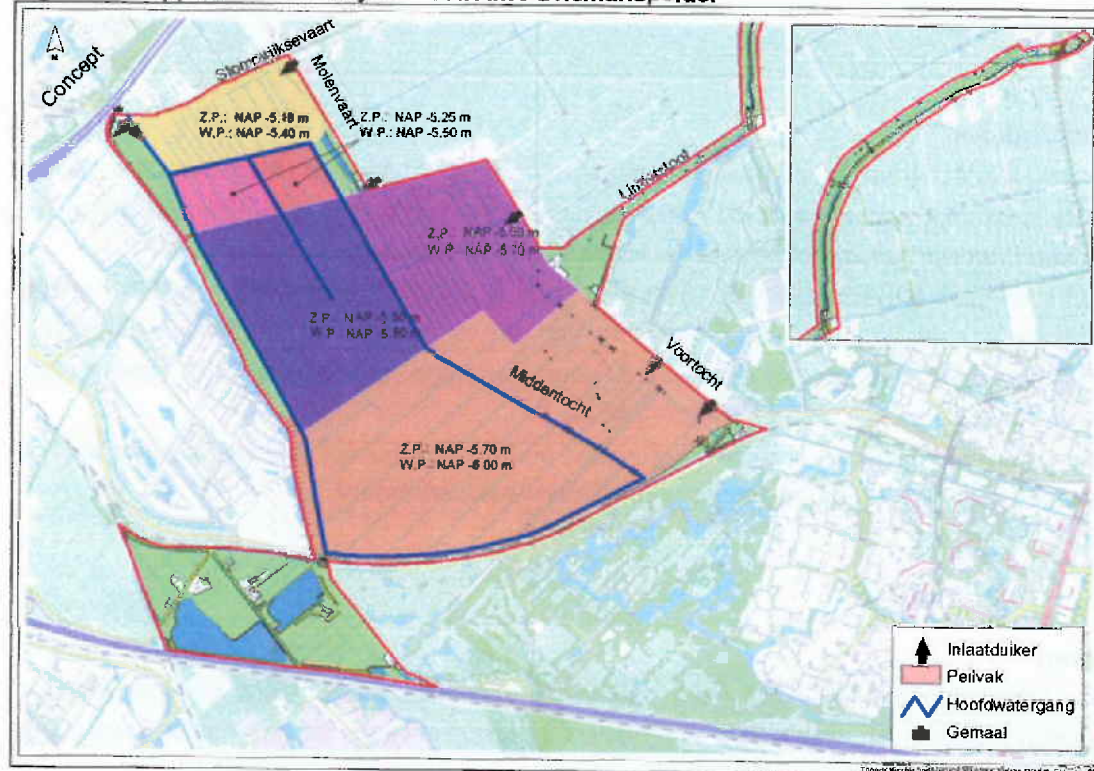
Het plangebied Nieuwe Driemanspolder maakt onderdeel uit van de Nieuwe Driemanspolder, een polder van 1.741 ha, waarin ook een groot deel van het stedelijk gebied van Zoetermeer alsmede het Zoetermeerse Plassencomplex is gelegen. Deze beschrijving richt zich alleen op het plangebied voor het MER.

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 hoofdwatgangen 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 Harnaspolder). Deze leiding is op de plankaart aangegeven.

3.2.4 Recreatie

De Nieuwe Driemanspolder heeft vooral voor de directe omgeving een functie als recreatief uitloophoofdstad. 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 minikampeerterrein 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.

Aan de Roeleveenseweg bevinden zich twee agrarische bedrijven en paardenpension. Voorts bevindt zich een agrarisch bedrijf achter de Voortocht in de Nieuwe Driemanspolder.

3.2.6 Wonen

In de Nieuwe Driemanspolder is vrijwel geen bebouwing aanwezig, alleen langs de Voorweg (zie bestemmingsplan Voorweg IV), Roeleveen en Wilsveen is aan de randen van de polder sprake van lintbebouwing. Aan de Roeleveenseweg bevinden zich twee gemeentelijke monumenten.

"Genot en Zorg",

Vrijstaande boerderij uit 1878, gebouwd in opdracht van Van der Helm in een traditionele bouwstijl. In 1922 werd een gedeelte aan de rechterkant van het woonhuis bijgebouwd. In 1974 werd de boerderij gerestaureerd. Niet in de omschrijving genoemde eventuele andere bouwwerken zijn van bescherming uitgezonderd. Tevens zijn van bescherming uitgezonderd het in 1922 aan het woonhuis aangebouwde deel rechts, de haaks aangebouwde schuur aan de achterzijde van het woonhuis die bij de restauratie in 1974 is gewijzigd en de indeling van het interieur.

T-boerderij, genaamd "Genot en Zorg", bestaande uit een dwars geplaatst woonhuis en haaks daarop aangebouwde schuur. Aan de achterzijde staat een vrijstaande hooiberg met rieten kap.

Het woonhuis is een bouwlaag hoog en gedekt door een pannen zadeldak, evenwijdig aan de straat.

De plattegrond is in belangrijke mate gewijzigd, mede door de niet onder de bescherming vallende aanbouw rechts en de functiewijziging van de niet onder de bescherming vallende schuur.

Erfstructuur

Het complex ligt haaks op de weg. Het woongedeelte is aan de voorzijde gesitueerd en het werkgedeelte met de niet beschermde bijgebouwen en de hooiberg aan de achterzijde. Het erf is van de weg gescheiden door een heg en bomen. De erfstructuur is redelijk bewaard.

Waardering:

De boerderij is gekozen vanwege de architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde, en de ligging in de oorspronkelijk landelijke omgeving. De architectuurhistorische waarde scoort van de drie criteria het minst hoog; de bouwstijl is traditioneel en niet uitgesproken. In 1922 is rechts een deel aan het woonhuis gebouwd en bij de restauratie van 1974 is de aangebouwde schuur gewijzigd (vensters, deur, interieur). Ook de zesruits-vensters in de voorgevel zijn in 1974 aangebracht, zij het in de stijl die bij de bouwperiode past (1878). Belangrijker zijn de cultuurhistorische waarden die de boerderij vertegenwoordigt als herinnering aan het agrarische verleden van Zoetermeer en de vrije ligging in een deel van de stad waar het oorspronkelijk landelijke karakter onaangetast is.

"Hoeve Cornelia",

Vrijstaande boerderij uit 1911, gebouwd in opdracht van M.A. v.d. Helm in overgangsarchitectuur.

N.B. Niet in de omschrijving genoemde eventuele andere bouwwerken zijn van bescherming uitgezonderd.

Omschrijving:

T – boerderij, genaamd "Hoeve Cornelia", bestaande uit een dwarsgeplaatst woonhuis en aangebouwde schuur. Aan de linkerkant staan twee achter elkaar geplaatste schuren. Aan de achterzijde staan twee vrijstaande hooibergen met rieten kap. De naam van de boerderij is op twee stenen hekpijlers aangegeven.

Het woonhuis is een bouwlaag hoog en gedekt door een pannen mansarde kap, evenwijdig aan de straat.

De bakstenen voorgevel bezit een brede gepleisterde plint en is gedecoreerd met siermotieven en banden van gele baksteen, die kenmerkend zijn voor de overgangsarchitectuur. De gemoderniseerde

vensters zijn aan de bovenzijde afgesloten door strekken van afwisselend rode en gele baksteen. In de voor- en de linkerzijgevel zijn keldervensters met luiken geplaatst. In de beide zijgevels bevinden zich ter hoogte van de zolderverdieping T-vensters met glas-in-lood bovenlichten. De ingang is in de linkerzijgevel van de aangebouwde schuur. Aan de rechterkant van de schuur is een eenlaags aanbouw onder een lessenaarsdak, voorzien van karakteristieke ijzeren stalramen.

De beide schuren aan de linkerkant zijn gedekt door resp. golfplaten en pannen zadeldaken.

Erfstructuur

Het complex ligt haaks op de weg, met het woongedeelte aan de voorzijde en het werkgedeelte aan de achterzijde. De bijgebouwen zijn parallel aan het hoofdgebouw gesitueerd. De opgang naar het erf wordt gemarkeerd door twee stenen hekpijlers, bekroond door een piramidevormige dekplaat met knop. Het erf wordt van de weg gescheiden door een heg en bomen. De erfstructuur is gaaf bewaard.

Waardering

De boerderij is gekozen vanwege de architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde en de ligging in de oorspronkelijke landelijke omgeving. De architectuurhistorische waarde scoort van de drie criteria het minst hoog; de bouwstijl overgangsarchitectuur is bij deze boerderij niet uitgesproken en de detaillering is gewijzigd. Het type T-boerderij is minder gebruikelijk dan de langhuisboerderij, maar niet uitzonderlijk.

Belangrijker zijn de cultuurhistorische waarden van het totale complex, bestaande uit de boerderij, de bijgebouwen en de beide hooibergen met rieten- en golfplaten kap, dat een goed beeld geeft van de vroegere agrarische levensomstandigheden in Zoetermeer, en de vrije ligging in een deel van de stad waar het oorspronkelijk landelijke karakter onaangetast is. De gebouwen als agrarisch complex en de onaangetaste omgeving vormen samen een voor Zoetermeer bijzondere combinatie.

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 sluipverkeer 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 sluipverkeer, 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 sluiproutes winnen hierdoor aan aantrekkelijkheid.

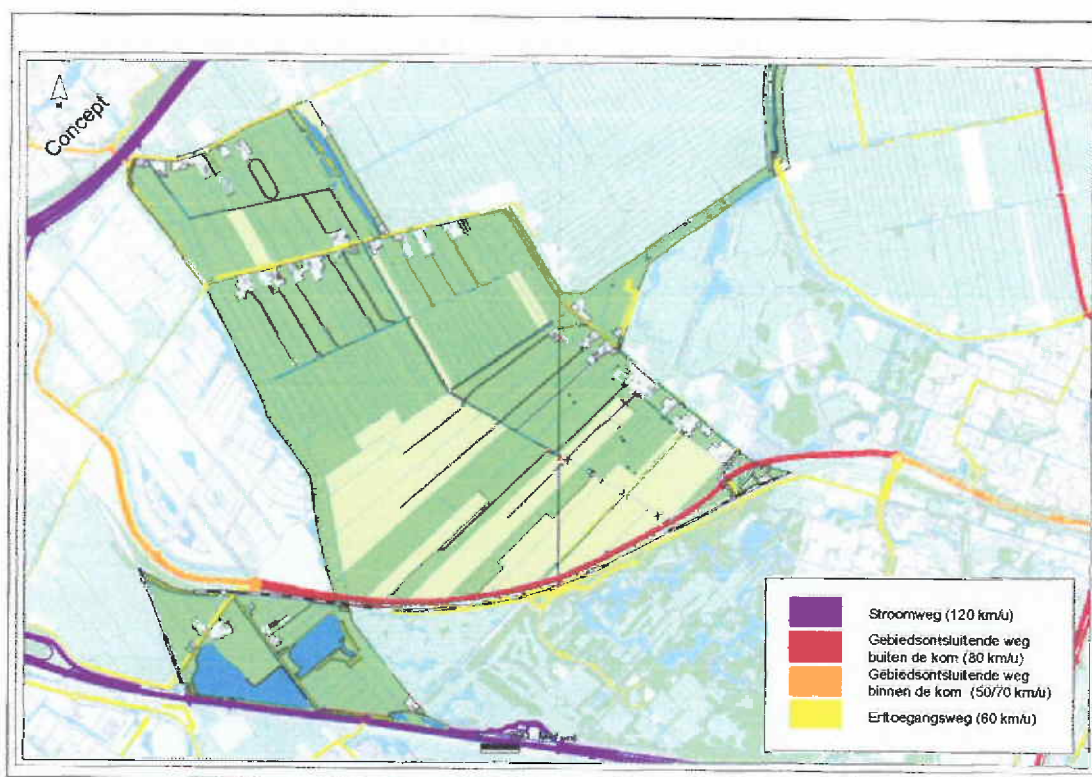
De Roeleveenseweg is sinds de doorsnijding van de N469 met de auto alleen te bereiken vanaf Noordorp (er loopt een tunnel voor de auto onder de Hofpleinlijn door). Verder loopt er een doorgaand fietspad langs de A12 dat aantakt op het Westerpark

Door het plangebied lopen thans een aantal verbindingen van het regionale fietsroutenetwerk [20]. Het gaat om het fietspad direct noordelijk en parallel aan de N469, Veenweg, Wilsveen, het aan Wilsveen grenzende deel van de Voorweg, de Roeleveenseweg en de Heuvelweg. Niet als regionale verbinding

aangeduid, maar wel veelvuldig in gebruik bij fietsers zijn de Kostverlorenweg en het deel van de Voorweg nabij Zoetermeer.

Fietsverbindingen tussen het plangebied en Zoetermeer zijn er via de Voorweg/Amerikaweg naar het Buytenpark en Voorweg/Sprinterpad naar het Westerpark. De verbindingen voor langzaam verkeer zijn over het algemeen slecht ontwikkeld en gekoppeld aan de polderwegen.

Overzicht van de wegen in het plangebied en de hiërarchie hierin



Het Sprinterpad ligt direct in het verlengde van de Hoozeveenseweg

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.

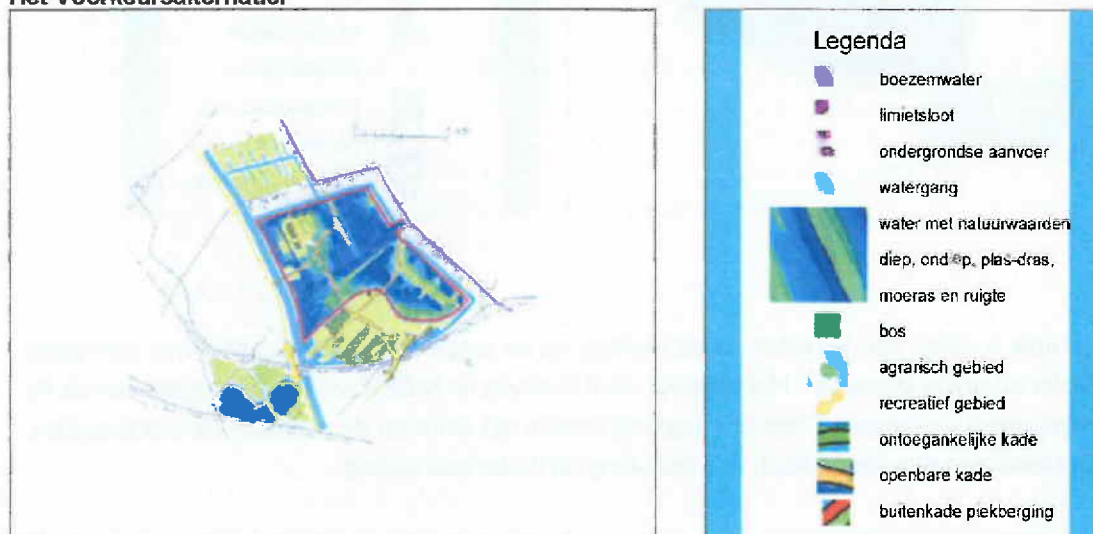
Natuur

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. Typerend 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. Op dringend verzoek van de Dorpsraad van Stompwijk is daarom in het voorkeursalternatief gekozen voor een te verbreden ringvaart van de Meerpolder.

Recreatie

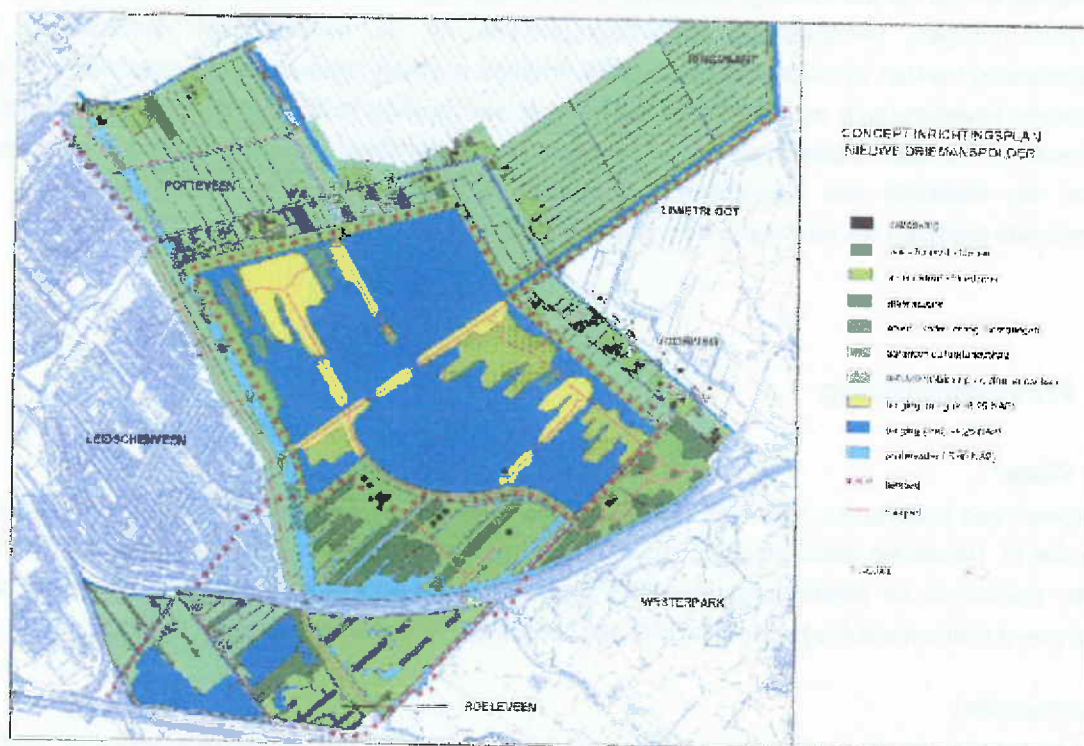
In het VA worden de mogelijkheden voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, skeeleren en ongemotoriseerd varen) verder uitgebouwd. Daarnaast zijn er in het droge deel ten noorden van de N-469 mogelijkheden voor gebouwde voorzieningen opgenomen, voor zover deze gericht zijn op activiteiten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

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 overvloedige 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 Pottveen. 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

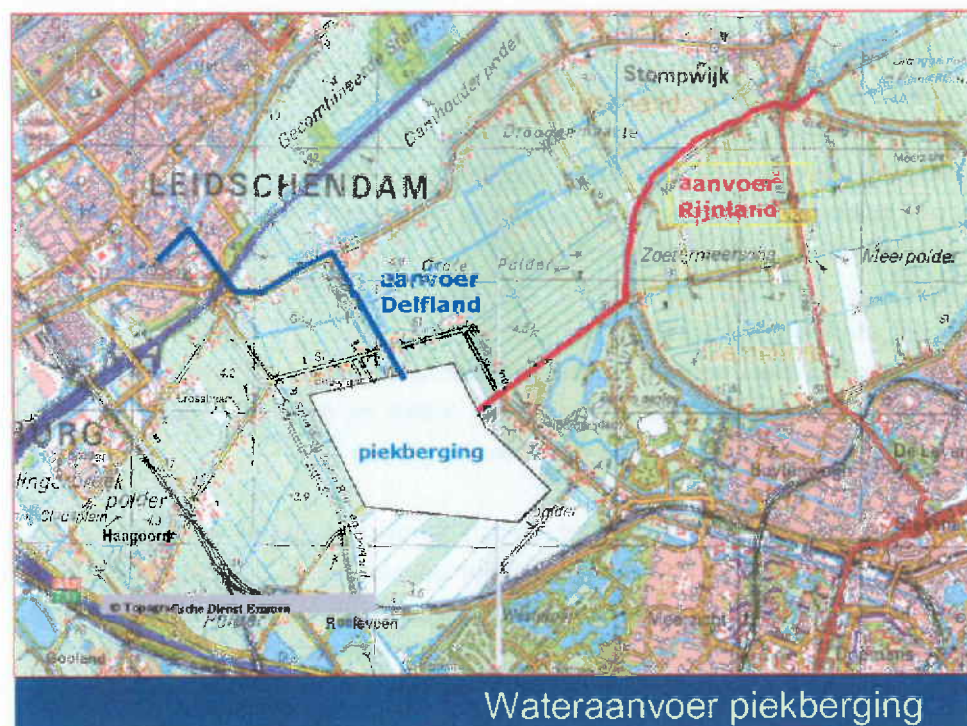
Het water zal tijdens de piekberging via twee tracés aangevoerd worden. Het water uit het boezemsteisel van Hoogheemraadschap Rijnland zal worden aangevoerd via een te verbreden Ringsloot van de Zoetermeerse Meerpolder en een te verbreden en te verleggen Limietsloot. Dit alternatief is op nadrukkelijk 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 plaats vinden.



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.

Waterstaattoeleinden

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 onverwachte, 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 geëxtensiverde 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 Roeveen 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 openluchtrecreatie" 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 Hoogeveenseweg 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 ruiter- en wandelpaden deels voorzien van specifieke voorzieningen als laarzenpaden, vlonderbruggen of eventueel een trekpontje.

In Roeleveen 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 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, maar ook kleine zeilbootjes kunnen hier terecht. 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 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 verkeersintensiteiten in de drukste uren van de dag verder zullen toenemen. In tegendeel: volgens de Milieueffectrapportage moet ervan worden uitgegaan, dat een hoge verkeersdruk door recreatieverkeer vooral op dagdelen moet worden verwacht 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

autogebruik⁴ 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 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:

⁴ Bron: CBS Onderzoek Verplaatsingsgedrag (OVG), 2000

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)

% autogebruik: 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 kleiig, 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 gebieds delen in de Nieuwe Driemanspolder zoveel mogelijk van grondverzet of grondaftavingen worden ontzien. 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 Rijweg 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 toevoerbuīs 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 Potteven. Het verdient aanbeveling de zone langs de Landscheiding daarbij vorm te geven als een doorgaande, overwegende natte ecologisch verbindingzone 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. 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 - 4,75 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 geïnfilteerd. 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

Maaivelddalings: 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

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 Zoetermeer 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	ug/m ³
		6000	2010)	-

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 voor de luchtkwaliteit in Zoetermeer. De rapportage beperkt zich tot deze twee stoffen. Indien gewenst kan de totale rapportage ter beschikking worden gesteld.

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.

- wegen en toekomstige prognoses

Door het bestemmingsplangebied loopt de provinciale weg de N469.

De verkeersgegevens van deze weg zijn afkomstig van de M.E.R. die door de provincie Zuid-Holland is opgesteld:

N 469	2004	8469 mvt/etm
	2010	9961 mvt/etm
	2015	11356 mvt/etm

Met betrekking tot de invoergegevens van het CAR-model zijn deze ook overgenomen van de M.E.R.

Wegtype:	2	(basistype)
Snelheidstype:	Buitenweg	(weg met snelheid 80 km/uur)
Bomen factor:	1,00	

Het wegtype 2 kent een maximale afstand van 30 meter. Omdat de meeste beoordelingslocaties op grotere afstand gelegen zijn, is voor deze locaties uitgegaan van wegtype 1 dat een bereik heeft van 300 meter.

Voor de locaties die binnen een afstand van 1000 meter van de A12 gelegen zijn is uitgegaan van een bijdrage van deze snelweg, berekend aan de hand van het zogenaamde VLW-model van Rijkswaterstaat.

- 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.

In het bestemmingsplan wordt voorzien in de uitbreiding van de golfbaan in het gebied ten Zuiden van de N469. Ten Noorden van de N469 worden enkele horeca- en sportvoorzieningen toegestaan. Alle potentiële locaties zijn verblijfsgebieden.

	X	Y	Afstand tot		
			N469	A12	
Uitbreiding golfbaan, ZW	88760	452045		80	meter
Uitbreiding golfbaan, ZO	89180	452040		130	
Uitbreiding golfbaan, NO	88995	452290	275	350	
Horeca	89205	453140			
Recreatie 1	89610	452855			
Recreatie 2	89795	452835	200		
Parkeren 1	90110	452930	200		
Sport 1	89860	453135	160		
Sport 2	90695	452315	200	600	
M.E.R.-rapportage	89391	452487	10	600	
N469, profiel	88890	452585	div.	630	

Het profiel van de N469 is onderzocht om een indruk te krijgen van de effecten van dit plan op de omgeving.

- 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.

Huidige luchtkwaliteit (2004)

De luchtkwaliteit over 2004 bedraagt:

(Bijdrage zonder het plan)

NO2	PM10*	
Jaargem.	Jaargem.	24-uurgem

Uitbreiding golfbaan, ZW	46	31	31
Uitbreiding golfbaan, ZO	44	30	27
Uitbreiding golfbaan, NO	40	29	22
Horeca	35	28	18
Recreatie 1	36	28	19
Recreatie 2	36	28	19
Parkeren 1	36	28	19
Sport 1	36	28	19
Sport 2	39	29	21
M.E.R.-rapportage	42	30	27

* PM10 jaargemiddelde en het aantal overschrijdingen zijn exclusief de zeezout-correctie, die respectievelijk 6 ug/m3 en 6 overschrijdingen in Zoetermeer bedraagt.

De grenswaarde voor Stikstofdioxide wordt overschreden, de berekende waarde blijft echter onder de plandrempel die voor 2004 geldt. Aan de grenswaarden voor fijn stof wordt, zonder toepassing van de zeezoutcorrectie, voldaan.

- Bijdrage van het plan aan de concentratie stikstofdioxide en fijn stof

Ten behoeve van deze berekening is een profiel gemaakt van 5, 10 20 en 30 meter afstand van de weg as voor het jaar 2010. Andere jaren geven een vergelijkbaar resultaat.

	NO2		PM10*		24-uurgem	
	Jaargem.		Jaargem.			
	Excl.	Incl.	Excl.	Incl.	Excl.	Incl.
N469						
Achtergrondniveau	30					
Incl. A12	33		31		33	
5 meter	36	36	32	32	40	41
10 meter	35	35	32	32	39	39
20 meter	34	34	31	31	36	36
30 meter	34	34	31	31	35	35

* PM10 jaargemiddelde en het aantal overschrijdingen zijn exclusief de zeezout-correctie, die respectievelijk 6 ug/m3 en 6 overschrijdingen in Zoetermeer bedraagt.

Alleen op een afstand van 5 meter van de weg as zal een toename met 999 motorvoertuigen leiden tot een kleine verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal overschrijdingen van de luchtkwaliteit neemt toe van 40 tot 41 overschrijdingen. Indien rekening gehouden wordt met de zeezout-correctie, dan wordt de grenswaarde voor de 24-uurs gemiddelde concentratie PM10 niet overschreden.

- Situatie in 2010 (NO2 en fijn stof)

De prognose voor luchtkwaliteit over 2010 bedraagt:

Excl. is de luchtkwaliteit zonder een bijdrage van het verkeer dat door deze plannen wordt gegenereerd.. Incl. is met de bijdrage van het verkeer.

NO2		PM10*		24-uurgem	
Jaargem.		Jaargem.			
Excl.	Incl.	Excl.	Incl.	Excl.	Incl.

Uitbreiding golfbaan, ZW	41		33		43	
Uitbreiding golfbaan, ZO	38		32		39	
Uitbreiding golfbaan, NO	34	34	31	31	34	34
Horeca	30		30		31	
Recreatie 1	30		31		31	
Recreatie 2	30	30	31	31	32	32
Parkeren 1	30	30	31	31	32	32
Sport 1	30	30	30	30	31	31
Sport 2	33	33	31	31	34	34
M.E.R.-rapportage	35	35	32	32	39	39

* PM10 jaargemiddelde en het aantal overschrijdingen zijn exclusief de zeezout-correctie, die respectievelijk 6 ug/m3 en 6 overschrijdingen in Zoetermeer bedraagt.

Indien geen waarde is ingevoerd, betekent dat de locatie op een te grote afstand van de N467 gelegen is. Alleen op de beoordelingslocatie MER-rapportage wordt de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de 24-uurs concentratie overschreden. Wordt rekening gehouden met de zeezout correctie dan wordt aan deze grenswaarde voldaan.

Als rekening gehouden wordt met de zeezout-correctie, dan wordt alleen op het beoordelingspunt Uitbreiding golfbaan ZW de grenswaarde voor zowel Stikstofdioxide (NO₂) als het aantal overschrijdingen van de 24-uurs gemiddelde concentratie fijn stof (PM10) overschreden. Dit punt ligt op circa 80 meter van de A12. Op het beoordelingspunt Uitbreiding golfbaan ZO (130 meter van de A12) wordt wel voldaan aan de grenswaarden. Naar verwachting wordt op circa 100 meter afstand tot de A12 aan de grenswaarden voldaan.

- Situatie in 2015 (NO₂ en fijn stof)

De prognose voor luchtkwaliteit over 2015 bedraagt:

Excl. is de luchtkwaliteit zonder een bijdrage van het verkeer dat door deze plannen wordt gegenereerd.. Incl. is met de bijdrage van het verkeer.

	NO ₂		PM10*		24-uurgem	
	Jaargem.		Jaargem.			
	Excl.	Incl.	Excl.	Incl.	Excl.	Incl.
Uitbreiding golfbaan, ZW	40		33		43	
Uitbreiding golfbaan, ZO	38		32		39	
Uitbreiding golfbaan, NO	34	34	31	31	34	34
Horeca	29		30		30	
Recreatie 1	30		30		31	
Recreatie 2	30	30	30	30	31	31
Parkeren 1	30	30	30	30	31	31
Sport 1	30	30	30	30	31	31
Sport 2	32	32	31	31	33	33
M.E.R.-rapportage	34	35	32	32	39	39

* PM10 jaargemiddelde en het aantal overschrijdingen zijn exclusief de zeezout-correctie, die respectievelijk 6 ug/m3 en 6 overschrijdingen in Zoetermeer bedraagt.

Indien geen waarde is ingevoerd, betekent dat de locatie op een te grote afstand van de N467 gelegen is. Alleen op de beoordelingslocatie MER-rapportage wordt de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de 24-uurs concentratie overschreden. Wordt rekening gehouden met de zeezout correctie dan wordt aan deze grenswaarde voldaan.

Alleen op het beoordelingspunt Uitbreiding golfbaan ZW kan niet voldaan worden aan de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen van de 24-uursconcentratie fijn stof (PM10) indien rekeningen gehouden wordt met de zeezoutcorrectie. Op basis van de overige resultaten mag verwacht worden dat op circa 100 meter afstand van de A12 net aan alle grenswaarden wordt voldaan.

Beschrijving van de maatregelen van de gemeente om de luchtkwaliteit te verbeteren in de periode tot 2010

Het college wil de onderstaande maatregelen nemen om de luchtkwaliteit in Zoetermeer te bevorderen.

- Afstand tussen woningen en wegen

Het historisch beleid om afstand te houden tussen woningen en het wegennet is gunstig voor de luchtkwaliteit geweest. Dat beleid wordt voortgezet.

- Snelheidsverlaging op de A12

Het college zet zich in Haaglandenverband in voor snelheidsverlaging op de A12.

- Schoner openbaar vervoer

Het college zal zich ook sterk maken voor schoner openbaar vervoer. Gestreefd wordt naar rijden op aardgas als randvoorwaarde bij de nieuwe aanbesteding van het openbaar vervoer in Haaglanden.

- Actie richting VROM t.b.v. facilitering lokale maatregelen

Zoetermeer heeft vanuit het platform van milieuwethouders van 100.000-plus gemeenten bij VROM gepleit voor stimulering van het rijden op aardgas ter bevordering van de lokale luchtkwaliteit.

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.

Op de nieuwe locaties ten Noorden van de N469 zal voldaan worden aan de grenswaarden van het besluit luchtkwaliteit.

Op de geplande uitbreiding van de golfbaan zal tot een afstand van circa 100 meter van de A12 de grenswaarde voor zowel Stikstofdioxide (in 2004 en 2010) als het aantal overschrijdingen van de 24-uurs gemiddelde concentratie voor Fijn stof (PM10) (in 2010 en 2015) overschreden worden, ook indien rekening gehouden wordt met de zeezoutcorrectie.

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 voor Zoetermeer globaal bekend.

Het model 2005 is voor stikstofdioxide aanmerkelijk gunstiger dan 2004, een daling van de concentratie met 2-3 ug/m3 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 ug/m3), voor fijn stof (PM10) is de prognose voor 2010 aanmerkelijk gunstiger (3-4 ug/m3). 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

Algemeen

Op de plankaart moeten de gronden waarin leidingen aanwezig en/of gepland zijn voor afvalwatertransportleidingen en persleidingen als zodanig worden bestemd, overeenkomstig de goedkeuringscriteria volgens de Nota Planbeoordeling van de provincie.

Er is één persleiding in het gebied aanwezig, de locatie ervan is te vinden in het meegestuurde shape-bestand. Met betrekking tot de genoemde leiding verzoeken wij u de volgende passage in het plan op te nemen:

In het plangebied ligt de afvalwatertransportleiding van rioolgemaal Meerzicht naar de afvalwaterzuiveringsinrichting Houtrust van het hoogheemraadschap van Delfland. Voor deze leiding is een strook grond te bestemd van vijf meter breed (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding). Ter bescherming van de binnen het plangebied gelegen afvalwatertransportleidingen zijn de volgende beperkingen opgelegd op het grondgebruik van de voor leidingen bestemde grond:

- het uitvoeren van ontgroningen;
- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- het verrichten van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk (tot normaal spit- en ploegwerk worden niet gerekend het diepploegen en de aanleg van drainageleidingen);
- het verrichten van grondophopingen;
- het indrijven van voorwerpen;
- de strook dient vrij te blijven van bebouwingen.

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 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.

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 seizoen- 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 Begripsbepalingen

Bevat een aantal algemene bepalingen. De omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen (artikel 1 'Begripsbepalingen') en de omschrijving van de wijze waarop de in de voorschriften vermelde maten worden bepaald (artikel 2 'Wijze van meten'). De begripsbepalingen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

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 Overige bepalingen

Bevat een anti-dubbeltelbepaling, een bepaling omtrent de uitsluiting van de aanvullende werking bouwverordening, de algemene vrijstellingsbevoegdheid, vrijstelling voor voorzieningen voor telecommunicatie, de overgangsbepalingen en de slotbepaling.

6.3 Opzet van het bestemmingsplan

Dit hoofdstuk bevat de voorschriften bij de verschillende bestemmingen. In de bestemmingen kunnen de volgende onderdelen voorkomen:

Bestemmingsomschrijving

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.

Aanlegvergunning (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.

Strafbepaling

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

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 WRO)

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

Per **bestemming** kan het volgende worden opgemerkt.

Woondoeleinden 1

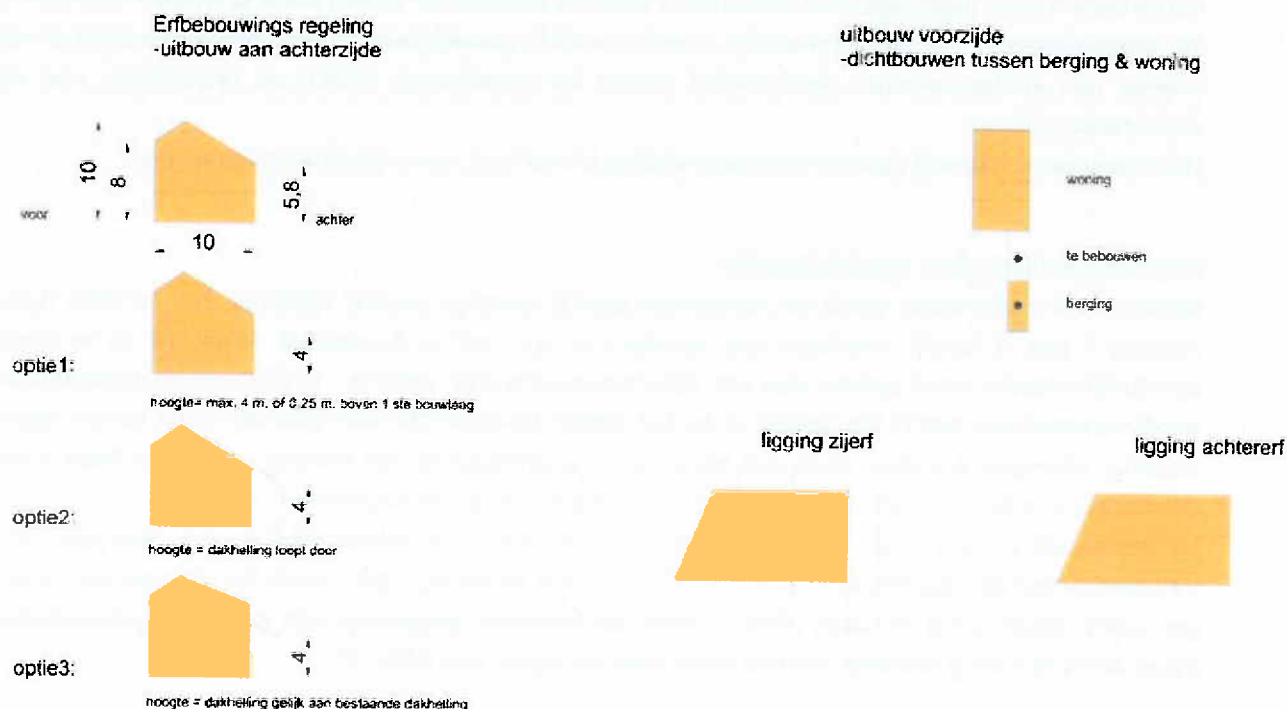
Binnen het plangebied zijn 6 woningen gelegen, waarvan 2 burgerwoningen en 4 bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen vallen niet onder de bestemming "Woondoeleinden (W)".

Het gehele perceel (woning en tuin) is bestemd als Woondoeleinden. Binnen de bestemming "Woondoeleinden (W)" is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak omvat het hoofdgebouw, zonder aan- en uitbouwen (hoofdmassa). Buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd; hiervoor geldt de erfbebouwingsregeling. In de gebruiksvoorschriften is geregeld dat bewoning van bijgebouwen niet is toegestaan. Met deze bepalingen wordt voorkomen dat er in het gebied woningen bijkomen.

De maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte zijn met een nadere aanduiding op de kaart aangegeven. Wat betreft de maximale goothoogte wordt onderscheid gemaakt tussen de goothoogte van de voorgevel en de goothoogte van de achtergevel. Verder is bepaald dat de inhoud van een burgerwoning inclusief de erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 600,0 m³, tenzij op het moment van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp reeds een grotere inhoud aanwezig was, dan geldt namelijk deze maat als maximale inhoudsmaat. De bestaande situatie is gedocumenteerd en vastgelegd middels luchtfoto's. De bestaande bebouwing is positief bestemd. Voorzover karakteristieke of monumentale bebouwing aanwezig is wordt gestreefd naar behoud.

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.

In de erfbebouwingsregeling is voor het achtererf bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot 3 meter uit de achtergevel(rooilijn) zijn toegestaan, zonder de beperking dat het binnen de breedte van de gevel moet zijn. Voor het zij-erf is bepaald dat dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts mogen worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn en ten minste 1 meter uit de grens met het naburige erf; voorzover het perceel grenst aan de bestemming "Verkeer- en verblijfsdoeleinden" of de bestemming "Groen" mag slechts worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter tot die bestemmingsgrenzen en 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achter- en zijerf gelden maximum oppervlaktematen. Voorts gelden voor de genoemde bouwwerken maximum hoogte maten. Op het voorerf is geen nieuwe bebouwing toegestaan, met dien verstande dat via voor specifieke situaties en onder strikte voorwaarden vrijstelling kan worden verleend.



Recreatieve doeleinden, natuurkampeerterrein

Een Natuurkampeerterrein is een kleinschalig kampeerterrein dat is gelegen in een omgeving met natuurlijke waarden, waarbij verstoring door geluid, stank en kunstlicht tot een minimum beperkt blijft. Een passende situering is die waarin het kampeerterrein, zeker in de winterperiode, niet of nauwelijks als zodanig herkenbaar is.

De terreingrootte betreft 3 hectare en het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 90. Kampeerders met tent, caravan, kampeerauto zijn toegestaan; de eigenaar kan beperkingen daarin aanbrengen. Noodzakelijke bouwwerken dienen zoveel mogelijk buiten het zicht van de kampeerplaatsen geplaatst te worden.

Het voorzieningenniveau is eenvoudig van aard, dat wil zeggen basissanitair is aanwezig. Het terrein is sober ingericht, dat wil zeggen geen kantine, zwembaden, verzorgd vertier en recreatieactiviteiten, geen auto's naast kampeermiddel, geen onbewoonde kampeermiddelen, geen vaste standplaatsen of seizoensplaatsen. Het kampeerterrein moet formeel worden erkend als Natuurkampeerterrein door de Stichting Natuurkampeerterreinen en derhalve voldoen aan de 'Richtlijnen voor erkenning, inrichting en beheer van natuurkampeerterreinen 2004.

Recreatieve doeleinden, botenhuis

Binnen de bestemming is één gebouw ten behoeve van botenverhuur toegestaan met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 450m².

Het is van belang dat de bebouwing qua karakter, dat wil zeggen vormgeving en kleur, goed aansluit bij het landschappelijke karakter van de omgeving. Aan de vormgeving van een gebouw dient tevens de functie, die het gebouw heeft, afleesbaar te zijn. Zo dient bijvoorbeeld een botenhuis als zodanig

herkenbaar te zijn. Ingevolge de Beleidsnota Parkeren Zoetermeer (2005) dient te worden voorzien in 20 parkeerplaatsen. 10 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming en de overige tien kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming Groen op regioniveau met de aanduiding parkeren

Het botenhuis is bedoeld voor commerciële stalling en verhuur van ongemotoriseerde boten

Recreatieve doeleinden, paardenpension

Binnen deze bestemming wordt het aanwezige paardenpension positief bestemd. Het pension is als zodanig 5 jaar in bedrijf, voorheen was sprake van een melkrundveebedrijf. Gelet op de beoogde openluchtrecreatie in het gebied past een paardenpension daar goed in. Onder een paardenpension wordt verstaan een bedrijf dat gericht is op het stallen en verzorgen van paarden en/of pony's tegen betaling. Manegeactiviteiten, zoals het lesgeven in paardrijden of het houden van wedstrijden en/of evenementen zijn niet toegestaan. Ook horeca en detailhandel zijn uitgesloten.

De bestaande woning is als bedrijfswoning bestemd. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. Voor de overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze alleen binnen het bouwvlak toegestaan zijn en dat de gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2100 m².

Sportdoeleinden

Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder begrepen een kantine, ten behoeve van sportieve doeleinden die plaatsvinden in de open lucht, waarbij vooral het landschap en/of de natuur of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals scouting of teambuildingsactiviteiten. Het is van belang dat de bebouwing qua karakter, dat wil zeggen vormgeving en kleur, goed aansluit bij het landschappelijke karakter van de omgeving. Een gebouw van maximaal 300 m² respectievelijk 250 m² is binnen de bestemming toegestaan. Ingevolge de Beleidsnota Parkeren Zoetermeer (2005) dient te worden voorzien in 13 respectievelijk 18 parkeerplaatsen binnen de bestemming.

Een kantine is een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers. Niet zelfstandige horeca houdt in dat de functie van de horeca gekoppeld is aan de functie sportdoeleinden. Als de sportfunctie verdwijnt, dan kan de horeca niet blijven voortbestaan. De kantine moet bij de vereniging horen en mag alleen ten dienste van deze vereniging gebruikt worden.

Sportdoeleinden, golf

Voorzien is in een uitbreiding van de huidige golfbaan met ca 9 hectare ten behoeve van drie á vier holes. De bestemming 'Sportdoeleinden, golf' aan de oostzijde van Roeleveen op de landscheiding, is reeds bestaand golfterrein, maar vanwege bestemmingsplantechnische redenen in dit bestemmingsplan meegenomen. De uitbreiding van de golfbaan is dooraderd met de bestemming 'Groen op regionaal niveau' teneinde de ecologische verbinding met de Balij in het kader van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur te realiseren. Binnen de bestemming 'Sportdoeleinden, golf' zal ook water en groen worden gerealiseerd als ondersteuning van de ecologische verbinding en ter verfraaiing van de golfbaan. Uitgegaan wordt van een *natuurvriendelijke golfbaan*, waar bij de aanleg en het beheer specifieke aandacht is besteed aan het creëren van mogelijkheden voor spontane,

natuurlijke ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de publicatie 'Natuur op golfbanen', Nederlandse Golf Federatie, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, juni 1996.

Op de gronden van deze bestemming geldt het vereiste van een aanlegvergunning voor een aantal werken en werkzaamheden daar waar dit op de plankaart met nadere aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' is aangegeven agrarisch. Het gaat hier om de bescherming van een cultuurhistorische aspect te weten het behoud van de hoofdlijnen van het historisch occupatiepatroon van de landscheiding. Deze kade gelegen aan de westzijde van het plangebied is het oudste cultuurhistorische element in het gebied.

Horeca

Binnen de bestemming "Horecadoeleinden (H)" zijn alleen horecabedrijven toegestaan, genoemd in de categorieën 1a en 1b van de bij de voorschriften behorende Staat van horeca-activiteiten. Gebouwen met een totaal oppervlak van 300 m² zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Op het terrein binnen de bestemming moet worden voorzien in 42 volgens de gemeentelijke parkeernota 2005 benodigde parkeerplaatsen. 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.

De Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bieden onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder ten gevolge van de aanwezigheid van horecabedrijven te voorkomen. Een Staat van horeca-activiteiten behorende bij de voorschriften van een bestemmingsplan kan worden gehanteerd als een aanvulling op de reikwijdte van beide genoemde instrumenten.

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horecabedrijven biedt de zoneringlijst uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een goed vertrekpunt. De daarin gehanteerde grove benadering behoeft echter voor de opstelling van een in de praktijk bruikbare Staat van horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering.

Bij de opstelling van de Staat van horeca-activiteiten zijn de volgende vormen van hinder in aanmerking genomen:

- geluidhinder (zowel door afzonderlijke inrichtingen als cumulatief);
- verkeersaantrekkende werking;
- parkeerdruk.

In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is voorts gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijk relevante aspecten:

- De voor de verschillende soorten horecabedrijven over het algemeen gebruikelijke openingstijden die voor het optreden van hinder uiterst relevant zijn (het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer hanteert immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende normen);
- De mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers dan wel scooters aantrekt.

Op grond hiervan worden drie categorieën onderscheiden in de Staat van horeca-activiteiten:

Categorie 1 "Lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a: Aan detailhandel verwante horeca;

1b: Overige "lichte" horeca;

1c: Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, te weten:

- bedrijven genoemd in de subcategorie 1a en 1b in de gevallen dat de bedrijfsoppervlak meer dan 250,0 m² bedraagt;
- restaurants met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 "Middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals cafés, bars, biljartcentra of zalenverhuur. Tevens vallen onder deze categorie bedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn met een grote verkeersaantrekkende werking.

Categorie 3 "Zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend moeten zijn en tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking en daarmee gepaard gaande hinder op straat alsmede parkeeroverlast). Hieronder vallen dancings, discotheken en partycentra.

Nutsdoeleinden, gemaal

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande gemaal ten behoeve van de drinkwaterleiding.

Nutsdoeleinden, baggerdepot

Binnen deze bestemming is een baggerdepot met een capaciteit van 37000m³ en een oppervlakte van bijna 4 hectare mogelijk. Het depot zal worden aangewend ten behoeve van baggerspecie uit het plangebied en derhalve relatief schoon van aard zijn. Verwacht wordt dat het gebied eens in de 8 á 10 jaar zal worden gebaggerd. Het baggerdepot is geprojecteerd in openweide gebied, waardoor landschappelijke inpassing derhalve noodzakelijk is. Conform de geldende stankrichtlijn is tussen de woonbebouwing en het baggerdepot ten minste 50 meter aangehouden.

Agrarische doeleinden met landschapswaarde

Deze bestemming omvat drie agrarische bedrijven en de onbebouwde gronden binnen het plan. 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 mestsilos.

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.

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. Als door het stellen van voorwaarden aan de vergunning de onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde kan worden voorkomen kan de vergunning toch worden verleend. 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, dan wel aangevraagde vergunning. Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor activiteiten, die plaatsvinden binnen het bouwvlak of die nodig zijn voor de bescherming of instandhouding van de aangrenzende waterkering.

Wijzigingsbevoegdheden

De beoogde transformatie van de Nieuwe Driemanspolder zal tot gevolg hebben dat het agrarisch gebied aan de landbouw wordt onttrokken. Bij de bedrijven die voor de agrarische bedrijfsvoering in belangrijke mate zijn aangewezen op de gronden in de Nieuwe Driemanspolder zal de noodzaak tot functieverandering optreden. Ten einde op deze situatie te kunnen inspelen is een reeks van wijzigingsbevoegdheden, op grond van artikel 11 WRO opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in artikel 4 lid 17 tot en met 23

De mogelijke wijzigingen betreffen:

1° wonen;

2° dagrecreatieve bestemmingen;

3° verblijfsrecreatieve bestemmingen;

4° maatschappelijke voorzieningen;

Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

5° bedrijfsfuncties.

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

Bij alle genoemde wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe functies geldt:

- de noodzaak tot functieverandering dient voort te vloeien uit de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder;
- Op grond van een advies van een agrarisch deskundige dient te worden aangetoond dat uitoefening van de agrarische functie ter plaatse niet meer mogelijk is;
- het gaat om functies die geen noemenswaardige milieuhinder veroorzaken en geen of weinig verkeer aantrekken;
- gestreefd wordt naar sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van bestaande monumenten en karakteristieke gebouwen;
- de hergebruiksactiviteit dient landschappelijk te worden ingepast;

Natuur met landgoeddooeleinden

Volgens het vigerend bestemmingsplan 'Groot Zoetermeer (1968) zijn de gronden bestemd voor de aanleg en instandhouding van een buitenplaats, alsmede voor de bouw van ten hoogste twee landhuizen met ten hoogste twee niet voor bewoning bestemde bijgebouwen bij elk landhuis. De inhoud van een landhuis inclusief de erfbouw niet meer mag bedragen dan 600,0 m³, tenzij op het moment van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp reeds een grotere inhoud aanwezig was, dan geldt namelijk deze maat als maximale inhoudsmaat. De bestaande situatie is gedocumenteerd en vastgelegd middels luchtfot's. De bestaande bebouwing is positief bestemd. In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwvlak bepaald voor de bebouwing. Gelet op de positionering naast de A12 zien wij geen aanleiding om de bestaande bebouwing alsnog te fixeren. Na sloop van de bestaande bebouwing zou met inachtneming van de dezelfde inhoudsmaten elders binnen de bestemming, verder verwijderd van de A12, een 2 nieuw landhuizen met elk 2 bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Daar waar voorzien van een nadere aanduiding geldt voor deze gronden het vereiste van een aanlegvergunning voor de bescherming van landschappelijke aspecten, te weten het behoud van enkele landschapsbepalende beplantingselementen. Nadere motivering Joke volgt.

Verkeersdooeleinden

Aan de N469 is de bestemming "Verkeersdooeleinden, gebiedsontsluitingswegen" toegekend. Deze bestemming is met name bedoeld voor hoofd- en doorgaande onsluitingswegen. In deze bestemming zijn begrepen de rijbaan (maximaal 2 rijstroken), fiets- en voetpaden, voorzieningen voor het openbaar vervoer, alsmede de groen- en waterelementen en voorzieningen. Op deze gronden mogen slechts gebouwen van geringe omvang worden gerealiseerd. Er mogen voorts andere bouwwerken worden gerealiseerd direct verband houdende met de verkeersfunctie tot een hoogte van 5 meter. Binnen deze bestemming is door middel van aanduidingen voorzien in de mogelijkheid van een fietsbrug over de N469 en de sprinterlijn (west), alsmede in een fietstunnel onder de N469 en de sprinterlijn (oost).

Verkeers- en verblijfsdooeleinden

De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdooeleinden' zijn bedoeld voor specifieke onsluitingswegen ten behoeve van een bepaald gebied. Deze wegen zijn van belang voor het bestemmingsverkeer. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van geringe omvang worden

gerealiseerd. Er mogen verder uitsluitend andere bouwwerken worden gerealiseerd die direct verband houden met de verkeersfunctie, tot een hoogte van 5 meter.

Groen op regioniveau

Deze bestemming ziet op de ontwikkeling, behoud en herstel van natuur-, ecologische en landschappelijke waarden van bovengemeentelijk belang en omvat mede waterlopen en waterpartijen. 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. Gebouwde voorzieningen ten behoeve extensieve recreatie zijn toegestaan (informatiepost, informatieborden, picknicktafels, ruif)

Gebouwen zijn uitsluitend via vrijstelling mogelijk: Hierbij kan worden gedacht aan gebouwtjes voor het stallen van onderhoudsmaterialen en aan schuilgelegenheden voor dieren maar ook aan gebouwde voorzieningen voor de extensieve recreant Per gebied / bestemmingsplan moet worden bekeken in hoeverre het aantal gebouwtjes niet moet worden beperkt

Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor een gebouw van ca. 100 m² voor de opslag van voertuigen en gereedschap ten behoeve van het onderhoud van het gebied.. Voorts is binnen de bestemming op de plankaart het parkeren met een nadere aanduiding aangegeven. Het terrein voorziet in parkeerplaatsen ten behoeve van het natuurkampeerterrein, de sportdoeleinden en van overige bezoekers van het gebied.

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. Als door het stellen van voorwaarden aan de vergunning de onevenredige aantasting van deze waarden kan worden voorkomen, kan de vergunning toch worden verleend. Van belang is dat geen aanlegvergunning nodig is voor activiteiten, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer. Hieronder valt bijvoorbeeld het opschonen van waterlopen en waterpartijen. Verder is geen vergunning nodig voor activiteiten, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende, dan wel aangevraagde vergunning. Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor werken en werkzaamheden, die nodig zijn voor de bescherming of instandhouding van de aangrenzende waterkering.

Op de gronden van deze bestemming geldt het vereiste van een aanlegvergunning voor een aantal werken en werkzaamheden daar waar dit op de plankaart met nadere aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' is aangegeven agrarisch. Het gaat hier om de bescherming van een cultuurhistorische aspect te weten het behoud van de hoofdlijnen van het historisch occupatiepatroon van de landscheiding. Deze kade gelegen aan de westzijde van het plangebied is het oudste cultuurhistorische element in het gebied.

Water

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

Wat betreft water- en oeverrecreatie wordt gedacht aan bijvoorbeeld zeilen, surfen, 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.

Waterstaatsdoeleinden

De in het gebied gelegen waterkeringen hebben de aanduiding "Waterstaatsdoeleinden". De gronden hebben een dubbelbestemming en zijn primair bestemd voor de waterkering en waterhuishouding. Secundair zijn de gronden bestemd voor 'Groen op regioniveau'.

Op de gronden mag slechts 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 betreffende gedeelte van de bestemming 'Water' tijdelijk worden verhoogd en kunnen de betreffende gronden met de bestemming "Groen op regioniveau" tijdelijk onderlopen.

Leidingen

In het gebied ligt eenleiding ten behoeve van de regionale drinkwatervoorziening met een doorsnede van..... centimeter. Binnen een strook van meter aan beide zijden, gemeten vanuit het hart van de leiding, mag niet gebouwd worden. Ter bescherming van de leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Overige bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

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.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 26 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.

Vrijstellingsbevoegdheid voor voorzieningen voor telecommunicatie

Dit artikel is opgenomen om nadere eisen te kunnen stellen, die moeten voorkomen dat een stedenbouwkundig onwenselijke situatie ontstaat door een teveel aan GSM-masten en installaties. Daarnaast spelen op de achtergrond (in planologisch opzicht niet relevant) hardnekkige klachten op het gebied van de volksgezondheid. Hoewel de meetbare straling voldoende in kaart is gebracht en aan voldoende objectieve normen kan worden getoetst, zijn (nog) niet alle aspecten op het gebied van de volksgezondheid glashelder in beeld. Vooralsnog heeft de Gemeente Zoetermeer besloten vast te houden aan de thans beschikbare wetenschappelijke kennis (rapport Gezondheidsraad, informatie Rijk). Het beleid is hierop gebaseerd.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 29)

Artikel 29 ("Wijzigingsbevoegdheden") bevat een groot aantal wijzigingsbevoegdheden 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 bestemming voor op termijn minder gewenste functies (met name een aantal garagebedrijven) wijzigen in (met name) de bestemmingen "Woondoeleinden" c.a. en "Gemengde doeleinden". De voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheden kunnen worden uitgeoefend zijn per locatie opgesomd. Voor een uitgebreide beschrijving van de locaties en de mogelijkheden tot herontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Procedurevoorschriften

Dit artikel bevat procedure voorschriften voor de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling of een besluit tot wijziging ingevolge de planvoorschriften

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en het gebruik (artikel 31 en 32)

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.

6.4 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 Pottveen t.b.v. de afwatering.

Onbekend en niet begroot waren daarbij de posten voor de herinrichting van Pottveen 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 water⁵

⁵ 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 begingsgebied als geheel.

- 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 Pottveeën
- 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%.

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)	16.500.000	13.900.000	2.600.000

Extra opruimwerkzaamheden	500.000 + p.m.	100.000	400.000
Piekbergíng 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 (piekbergíng)	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 seizoensbergíng zijn de eerder niet geraamde opruimingswerkzaamheden en de aanpassing van het padenstelsel. De kostenstíjging van de piekbergíng 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 zín onvoldoende gegevens beschikbaar om een nauwkeurig beeld van het kostenniveau te schetsen. Hierdoor heeft de kostenramíng nog een voorlopig karakter. Nadere gegevens zín vooral noodzakelijk voor:

- eventuele kosten ter verwijdering van slootdempíngen (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 kostenramíngen voor de waterbeheersingswerken.

Conclusies

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

Er zín in de kostenramíng 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.

VERZICHT KOSTENRAMING EN KOSTENVERDELING (10 november 2003)

Kostenpost	Doel	Oppervlakte (in ha.)/lengte (in km.) hoeveelheid (in m3)	Kosten in €	Kostendragers	
Piekberging	Piekberging	1,7 miljoen m3 0,3 miljoen m3	9.901.000 P.M.	Waterbeheerders (100%) Waterbeheerders (100%)	
Seizoensberging kosten omdverzet 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 otteveen	Afwatering polder + piekberging	12 ha	PM	Waterbeheerders	
Natuur en recreatie richting ppervlak)	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	€ 5.330.000 (22%)
			kortweg: 23,8 miljoen € (+p.m.)	WB	€ 11.821.000+ PM (50%)
				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.m ³ 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.m ³ 0,3 mln. ³	9.800.000 - p.m. - p.m. - incl. 100.000 - p.m. - p.m.
Waterberging Pottaveen	Afwatering piekberging	12 ha		Waterbeheerders (100%)	12 ha	
Seizoensberging (kosten grondverzet en voorzieningen waterbeheersing)	Seizoensberging, 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%)	

Voorschriften

Voorontwerp

Bestemmingsplan buitengebied nieuwe Driemanspolder - Roeleveen
maart 2006

Inhoudsopgave

Begripsbepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten

Bestemmingsbepalingen

- Artikel 3 Woondoeleinden (W)
- Artikel 4 Recreatieve Doeleinden, natuurkampeerterrein (Rn)
- Artikel 5 Recreatieve Doeleinden, botenhuis (Rb)
- Artikel 6 Recreatieve Doeleinden, paardenpension (Rp)
- Artikel 7 Sportdoeleinden (S)
- Artikel 8 Sportdoeleinden, golf (Sg)
- Artikel 9 Horeca (H)
- Artikel 10 Nutsdoeleinden, gemaal (NDg)
- Artikel 11 Nutsdoeleinden, baggerdepot (NDb)
- Artikel 12 Agrarische Doeleinden met landschapswaarde (AL)
- Artikel 13 Natuur met landgoeddoeleinden (NLa)
- Artikel 14 Verkeersdoeleinden (V)
- Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)
- Artikel 16 Groen op Regioniveau (Gr)
- Artikel 17 Water WA)
- Artikel 18 Waterstaatsdoeleinden
- Artikel 19 Waterberging
- Artikel 20 Leidingen
- Artikel 21 Straalpad

Overige bepalingen

- Artikel 22 Antidubbeltelbepaling
- Artikel 23 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
- Artikel 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheid
- Artikel 25 Vrijstellingsbevoegdheid voor voorzieningen voor telecommunicatie
- Artikel 26 Algemene wijzigingsbevoegdheid
- Artikel 27 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken
- Artikel 28 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
- Artikel 29 Slotbepaling

Begripsbepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Aan huis verbonden beroep of bedrijf:**
een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door een bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie ter plaatse in overeenstemming is; groepspraktijken, detailhandel en horeca zijn hiervan uitgesloten.
2. **Aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
3. **Aangrenzende woning**
een woning, die zich bevindt op een aangrenzend bouwperceel.
4. **Achtererf:**
gedeelte van het erf, dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn.
5. **Achtergevel(rooilijn):**
 - a. voor bouwpercelen waarin een bouwvlak is aangegeven:
de van de ontsluitende weg afgekeerde grens van een bouwvlak, en het verlengde daarvan;
 - b. voor bouwpercelen waarin geen bouwvlak is aangegeven:
de van de ontsluitende weg afgekeerde grens van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, en het verlengde daarvan;
6. **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.
7. **Antennedragers:**
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
8. **Antenne-installatie:**
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

9. Archeologische waarde:
een specifieke vorm van cultuurhistorische waarden, veelal in de bodem aanwezig, die samenhangt met voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen.
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 gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het (huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
14. Bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in deze voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak, bouwvlak respectievelijk (gedeelte van een) bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; ondergronds bouwen wordt hier niet meegerekend.
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.
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 en het vergroten van een bouwwerk.
21. **Bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.
22. **Bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.
23. **Bouwmarkt:**
een detailhandelsbedrijf waar bouwmaterialen, alsmede materialen welke nodig zijn voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden, te koop worden aangeboden. Onder bouwmaterialen worden niet verstaan materialen welke uitsluitend dienen voor versiering, aankleding, inrichting en gebruik van bouwwerken.
24. **Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
25. **Bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
26. **Bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
27. **Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij directe of indirecte steun vindt in of op de grond.
28. **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.
29. **Bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
30. **Bijzondere woonvormen:**
woonvormen welke gekenmerkt worden door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen voor de bewoners van het gebouw(encomplex).

31. Cultuurhistorisch deskundige:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van cultuurhistorie.
32. Cultuurhistorische waarde:
een waarde die wordt toegekend aan een ruimtelijk relevant element, dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de tijd van een gebied heeft gemaakt.
33. Dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
34. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.
35. Dienstverlening, dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden op commerciële of niet commerciële basis, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, horeca en een seksinrichting.
36. Dienstverlening met baliefunctie:
een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, dat tevens een aanmerkelijke publieksfunctie heeft.
37. 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.
38. Eerste verdieping:
tweede bouwlaag van een woning of woongebouw; een souterrain of (parkeer)kelder wordt voor de bepaling van het aantal bouwlagen niet meegerekend.
39. Eerste woonlaag:
eerste bouwlaag waarin op grond van het geldende bestemmingsplan of planologische vrijstelling kan wordt gewoond.

40. Erf
- a. voor bouwpercelen waarin een bouwvlak is aangegeven:
een gedeelte van een bouwperceel dat is gelegen buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - in het bouwvlak gesitueerde - hoofdgebouw;
 - b. voor bouwpercelen waarin geen bouwvlak is aangegeven:
het gedeelte van een bouwperceel dat is gelegen buiten de hoofdmassa van het hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is bestemd ten dienste van het gebruik van het - op het bouwperceel gesitueerde - hoofdgebouw.
41. Garage:
een tenminste aan drie zijden omsloten, overdekte ruimte, die primair bedoeld is voor het stallen van één of meerdere auto's.
42. Garagebox:
een als complex gebouwde individuele stalling voor een auto of ander motorvoertuig.
43. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
44. 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.
45. 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.
46. Geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie 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.
47. Geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting bij welke, ingevolge de Wet geluidhinder, rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

48. Gestapelde woning:
een woning, deel uitmakend van één gebouw waarin meerdere woningen, boven en/of naast elkaar zijn ondergebracht - al dan niet in combinatie met één of meerdere niet woonfuncties - en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld; hieronder worden tevens verstaan als complex gebouwde wooneenheden met gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen ten behoeve van bijzondere woonvormen.
49. Groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
50. 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.
51. Hoofdgebouw:
een gebouw dat, naar zijn bestemming, dan wel constructie en/of afmetingen als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
52. Hoofdmassa van een gebouw:
een hoofdgebouw, met uitzondering van aan en uitbouwen.
53. Horeca(bedrijf):
een bedrijf, gericht op een of meer van de navolgende activiteiten:
- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.
54. Kampeermiddel:
a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een 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.
55. Kantine:
een ondergeschikte vorm van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers.

56. **Kantoor:**
een gebouw of complex van gebouwde ruimten, dat door indeling en inrichting geschikt is en/of is gebouwd voor de uitoefening van werkzaamheden van administratieve of wetenschappelijke aard en/of werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.
57. **Kap:**
een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.
58. **Maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige detailhandel en/of niet-zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorzieningen.
59. **Manege:**
een bedrijf, dat gericht of medegericht is op het lesgeven in paardrijden en het daarmee verband houdende (in pension) houden en africhten van paarden en/of pony's, waarbij als nevenactiviteiten zijn toegestaan het organiseren van wedstrijden en/of evenementen welke verband houden met de paardensport, alsmede ondergeschikte vormen van niet-zelfstandige horeca ten dienste van de sportbeoefenaars en eventuele toeschouwers.
60. **Natuurwaarden:**
de in dit plan aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.
61. **Natuurkampeerterrein:**
kleinschalig kampeerterrein, formeel erkend als Natuurkampeerterrein door de Stichting Natuurkampeerterreinen, voldoet aan de "Richtlijnen voor erkenning, inrichting en beheer van natuurkampeerterreinen 2004", gelegen in een omgeving met natuurlijke waarden, waarbij verstoring door geluid, stank en kunstlicht tot een minimum beperkt blijft. Het voorzieningenniveau is eenvoudig van aard, enkel basissanitair is aanwezig. Het terrein is sober ingericht, dat wil zeggen geen kantine, zwembad en geen auto's naast het kampeermiddel
62. **Niet gestapelde woning:**
een woning welke niet valt onder het begrip gestapelde woning.
63. **Nutsvoorzieningen:**
voorzieningen voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) afval van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen voorzieningen van algemeen nut.
64. **Onderbouw:**
een gedeelte van het gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

65. 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.
66. Openbare dienstverlening:
dienstverlening door of in opdracht van de (semi-)overheid ter uitvoering van haar (semi-)overheidstaken en/of verantwoordelijkheden.
67. Operator/provider:
aanbieder van een mobiel netwerk.
68. Paardenpension:
een bedrijf gericht op het stallen en verzorgen van paarden en/of pony's tegen betaling.
69. Peil:
Voor het peil gelden de navolgende bepalingen tenzij in de bestemmingsbepalingen anders is bepaald:
- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel onmiddellijk grenst aan een weg, langzaam verkeersroute of voetpad:
de hoogte van die weg, langzaam verkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd:
het gemiddeld waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
 - c. in overige gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse.
70. Plan:
het bestemmingsplan "Nieuwe Driemanspolder/Roeleveen" van de gemeente Zoetermeer, vervat in de plankaart, deze voorschriften en bijlagen.
71. Plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
72. 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.
73. 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.

74. Prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
75. Roaming:
het gebruik maken van (delen van het) mobiele netwerk van een andere operator/provider.
76. 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
77. Site sharing:
het gezamenlijk door twee of meer operators/providers gebruik maken van een antenne-installatie.
78. Stacaravan:
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
79. Tegenoverliggende woning:
een tegenover een gebouw gesitueerde bestaande woning, waarbij het betreffende gebouw zich bevindt binnen de zone welke wordt gevormd door de horizontale hoeken van 120° ten opzichte van de voorgevel respectievelijk achtergevel van de bestaande woning, gemeten ter plaatse van de geveluiteinden; een tegenoverliggende woning kan zowel binnen als buiten het plangebied zijn gesitueerd.
80. Uitbouw:
een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
81. Verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
82. Verticale diepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.
83. Voorerf:
gedeelte van het erf, dat is gelegen vóór de voorgevelrooijlijn.

84. Voorgevel(rooilijn):
- a. voor bouwpercelen waarin een bouwvlak is aangegeven:
de naar de ontsluitende weg gekeerde grens van een bouwvlak, en het verlengde daarvan;
 - b. voor bouwpercelen waarin geen bouwvlak is aangegeven:
de naar de ontsluitende weg gekeerde grens van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, en het verlengde daarvan.
85. Voorkeurgrenswaarde:
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.
86. Voorste bouwgrens:
een naar de ontsluitende weg gekeerde bouwgrens.
87. Wet geluidhinder:
Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan.
88. 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.
89. 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.
90. Winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.
91. Woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
92. 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.
93. Woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

94. Woonhuis:
een gebouw, dat één woning, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
95. Woonwagenstandplaats:
een standplaats voor een woonwagen als bedoeld in artikel 1, lid 1 aanhef en onder h, van de Woningwet (Stb. 1991, 439).
96. Zij-erf:
gedeelte van het erf, dat is gelegen buiten de zijgevelrooilijn(en).
97. Zijgevel(rooilijn):
a. voor bouwpercelen waarin een bouwvlak is aangegeven:
grenzen van een bouwvlak, niet zijnde een voorgevel of achtergevel, en het verlengde daarvan;
b. voor bouwpercelen waarin geen bouwvlak is aangegeven grenzen van de hoofdmassa van een hoofdgebouw, niet zijnde een voorgevel of achtergevel, en het verlengde daarvan.

Artikel 2 : Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
2. De goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde; voor wat betreft een gebouw worden antennes, schoorstenen, lichtkoepels en dakopbouwen, ten behoeve van technische ruimtes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet meegerekend.
4. De inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of de het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
5. De oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
6. Bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.
7. De hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de (wieken)as van de windmolen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 **Woondoeleinden (W)**

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Woondoeleinden 1" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

Met de daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. wegen en paden.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor woningen en bijgebouwen geldt:

- a. woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, de bestemmingsgrens tevens geldt als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden opgericht;
- d. de (goot)hoogte van de woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de inhoud van een woning, inclusief de bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- f. het bebouwingspercentage van het erf mag niet meer dan 50% bedragen met een maximum van 50 m²;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- h. van een bijgebouw mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- 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

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. voorzover gelegen achter het verlengde van de voorgevel van de woning mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m, en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen;
- b. voorzover gelegen voor het verlengde van de voorgevel, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1,50 m bedragen.

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.

Vrijstellingen van de bouwvoorschriften

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder f voor een maximale gezamenlijke inhoud van een woning met inbegrip van bijgebouwen van 750 m³, mits:
- a. meer dan 600 m³ aan woon- en erfbebouwing op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig was;
 - b. de inhoud van het meerdere boven 600 m³ 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.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder i, voor een goothoogte van meer dan 3 m, indien de helling van het dak van de woning voortgezet wordt over of herhaald wordt bij het bijgebouw.

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 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.
9. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7, wordt eveneens gerekend het gebruik van gedeelten van de woning en/of van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, indien en voor zover:
- a. de beroeps- of bedrijfsoppervlakte meer dan 5 % van de kubieke inhoud van de woning inclusief de bijgebouwen beslaat en/of meer dan 25 vierkante meter in de woning bedraagt;
 - b. reclame-uitingen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan de woning zijn aangebracht.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

10. 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.

11. Burgemeester en wethouders kunnen onder de volgende voorwaarden vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9 onder a voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte van 10 % van de kubieke inhoud van de woning inclusief de bijgebouwen met een maximum van 50 m² in de woning:

- a. er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- b. de normen van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze gelden op het tijdstip van de vaststelling van dit plan, in acht worden genomen.

Vrijstellingsprocedure

12. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden 5, 6, 10 en 11 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

13. Overtreding van het bepaalde in lid 7, 8 en 9 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Recreatieve doeleinden, natuurkampeerterrein (Rn)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden, natuurkampeerterrein" (Rn) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurkampeerterrein, bestaande uit maximaal 90 kampeerplekken;
- b. water- en oeverrecreatie;
- c. waterpartijen en waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. aanlegplaatsen;
- g. speelweiden, ligweiden, strand en terreinen;
- h. wegen en paden
- i. maximaal 20 parkeerplaatsen per bestemmingsvlak;

met de daarbijbehorende bebouwing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor gebouwen geldt:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

Nadere eisen

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

- a. het karakter van het gebied;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- e. de aansluiting aan structurele groenelementen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

5. 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.

6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van 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;
- f. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- g. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- h. het gebruik van de gronden voor een paardenbak of buitenrijbaan.

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.

Strafbepaling

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

Artikel 5 Recreatieve doeleinden, botenhuis (Rb)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden, botenhuis" (Rb) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en oeverrecreatie, waaronder begrepen de stalling en verhuur van ongemotoriseerde boten;
- b. waterpartijen en waterlopen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. aanlegplaatsen;
- f. speelweiden, ligweiden, strand en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. maximaal 10 parkeerplaatsen per bestemmingsvlak.

met de daarbijbehorende bebouwing.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor gebouwen geldt:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 450 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

Nadere eisen

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

- a. het karakter van het gebied;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- e. de aansluiting aan structurele groenelementen;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Gebruiksvoorschriften

5. 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.

6. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van 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.

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.

Strafbepaling

8. 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 6 Recreatieve doeleinden, paardenpension (Rp)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Recreatieve doeleinden, paardenpension" (Rp) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een paardenpension;

Met de daarbij behorende:

b. bedrijfsgebouwen;

c. bedrijfswoning;

d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. groenvoorzieningen;

g. wegen en paden;

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen geldt:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;

b. er mag ten hoogste 1 bedrijfswoning binnen het bouwvlak worden opgericht;

c. voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, de bestemmingsgrens tevens geldt als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak;

d. het bebouwde oppervlak mag niet meer dan 2100 m² bedragen;

e. de (goot)hoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

f. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief de bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 600 m³;

g. bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning, met een maximum van 50 m²;

h. van een bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;

i. van een bedrijfsgebouw mag de goothoogte niet meer dan 5 m bedragen en de hoogte niet meer dan 10 m;

j. ingeval op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de bedrijfswoning en/of de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en/of de bedrijfsgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;

b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;

c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

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.

Vrijstellingen van de bouwvoorschriften

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder f voor een maximale gezamenlijke inhoud van een bedrijfswoning met inbegrip van bijgebouwen van 750 m³, mits:
- a. meer dan 600 m³ aan woon- en erfbouw op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig was;
 - b. de inhoud van het meerdere boven 600 m³ 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.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder h, voor een goothoogte van meer dan 3 m, indien de helling van het dak van de bedrijfswoning voortgezet wordt over of herhaald wordt bij het bijgebouw.

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 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
 - e. stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
 - f. het gebruik van de gronden als manege.

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.

Vrijstellingsprocedure

10. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden 5, 6 en 9 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

11. Overtreding van het bepaalde in lid 7, 8 en 9 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Sportdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Sportdoeleinden (S)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, die plaatsvinden in de open lucht, waarbij landschap en/of natuur of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een kantine;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. maximaal 18 parkeerplaatsen per bestemmingsvlak;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. met de daarbij behorende:
- g. terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeersaantrekkende werking en parkeren

2. Vestiging van nieuwe functies dan wel uitbreiding van bestaande functies is slechts toegestaan voor zover:

- a. de verkeersaantrekkende werking daarvan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- b. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwde oppervlak mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 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, en
- 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 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 gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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.

Vrijstellingsprocedure

9. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 8 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en 7 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Sportdoeleinden, golf (Sg)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankkaart voor "Sportdoeleinden, golf" (Sg) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een golfterrein;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - d. waterlopen;
 - e. terreinen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" (artikel 20) is primair het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

Verkeersaantrekkende werking en parkeren

3. Vestiging van nieuwe functies dan wel uitbreiding van bestaande functies is slechts toegestaan voor zover:
 - a. de verkeersaantrekkende werking daarvan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - b. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernota, zoals deze geldt op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.

Bouwvoorschriften

4. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
 - c. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
 - d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 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, en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Aanlegvergunningen

6. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;

- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte, zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van de hoogte van de oever van de Voorwegwetering dan wel de hoogte van de Voorweg ontstaat;
- c. het opbrengen van zand of ander materiaal ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- d. het aanbrengen van beplanting en het bebossen van gronden;
- e. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
- f. het aanleggen oppervlakteverhardingen;

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.

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige. Een aanlegvergunning in afwijking van het advies van de natuur- en landschapsdeskundige wordt niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

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 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 gronden voor detailhandel;
- g. het gebruik van gronden voor horeca.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

9. 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.

Vrijstellingsprocedure

10. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 9 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 7 en 8 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Horecadoeleinden (H)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Horecadoeleinden (H)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. één horecabedrijf, als genoemd in de categorie 1a en 1b van de bij deze voorschriften behorende staat van horeca-activiteiten;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - e. waterlopen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

1. Voor gebouwen geldt:
 - a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - b. Voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, de bestemmingsgrens tevens geldt als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak;
 - c. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 20% bedragen met dien verstande dat de oppervlakte van het horecabedrijf, inclusief de bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan 300 m², exclusief een terras van maximaal 400 m² en exclusief parkeervoorzieningen van maximaal 900 m²;
 - d. De goothoogte van het horecabedrijf mag niet meer dan 6 m bedragen en de hoogte niet meer dan 10 m;
 - e. De goothoogte van de bij het horecabedrijf behorende bijgebouwen mag niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2. 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, met uitzondering van terreinafscheidingen en lichtmasten;
 - b. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1.50 m;
 - c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10.00 m.

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 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
- e. stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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.

Vrijstellingsprocedure

8. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 7 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 en 6 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Nutsdoeleinden, gemaal (NDg)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Nutsdoeleinden, gemaal" (NDg) 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. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" (artikel 20) is primair het bepaalde in artikel 20 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. voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, geldt de bestemmingsgrens tevens als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak

c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;

b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;

c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 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, en

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 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 gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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.

Vrijstellingsprocedure

9. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 8 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en 7 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Nutsdoeleinden, baggerdepot (NDb)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Nutsdoeleinden, baggerdepot" (NDb) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de opslag van baggerspecie;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en paden;

c. groenvoorzieningen

met de daarbij behorende:

d. terreinen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;

b. voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, geldt de bestemmingsgrens tevens als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak

c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;

b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;

c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

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 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 gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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.

Vrijstellingsprocedure

8. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 7 is de volgende procedure van toepassing:
- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
 - d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
 - e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 en 6 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Agrarische doeleinden met landschapswaarde (AL)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor Agrarische doeleinden met landschappelijke waarde (AL) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van boomkwekerijen, boomgaarden en Boskoopse cultures;.
- b. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. extensieve recreatie;
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. hobbymatige agrarische activiteiten;

Met de daarbij behorende:

- f. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- g. bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. parkeervoorzieningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
- k. onsluitingswegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterlopen.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak één bedrijfswoning met een maximale hoogte van 10,00 meter en maximale goothoogte van 6,00 meter en een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan is;
- b. voorzover de bestemmingsgrens geheel of gedeeltelijk samenvalt met de begrenzing van het bouwvlak, de bestemmingsgrens tevens geldt als gehele of gedeeltelijke begrenzing van het bouwvlak;
- c. bedrijfsgebouwen toegestaan zijn met een maximale hoogte van 10,00 meter en maximale goothoogte van 5,00 meter;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan 80% bedraagt;
- e. ingeval op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte, inhoud en/of oppervlakte van de bedrijfswoning en/of de bedrijfsgebouwen bestaat, deze als maximale maat geldt.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. binnen bouwvlakken mag de maximale hoogte 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van voedersilo's maximaal 10,00 meter bedragen mag en de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2,00 meter;

- b. buiten bouwvlakken mag de hoogte maximaal 1,50 meter bedragen, met dien verstande dat geen sleuvsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht en de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,00 meter.

Nadere eisen aan gebouwen

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van gebouwen in verband met het bepaalde in artikel 3, lid 4 en 5.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 wat betreft de maximale hoogte van hooibergen tot maximaal 15,00 meter en wat betreft de maximale hoogte van voedersilo's tot maximaal 25,00 meter, nadat schriftelijk advies over de effecten op de omgeving is gevraagd aan de natuur- en landschapsdeskundige en over de agrarische noodzaak aan de agrarische deskundige. Vrijstelling in afwijking van één van deze adviezen wordt niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Aanlegvergunningen

- 6. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte, zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van de hoogte van de oever van de Voorwegwetering dan wel de hoogte van de Voorweg ontstaat;
- b. het opbrengen van zand of ander materiaal ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van grasland in andere vormen van grondgebruik;
- c. het aanbrengen van beplanting en het bebossen van gronden;
- d. het vellen of rooien van opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van wegen, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van koepaden;
- f. het aanleggen van foliemestbassins;
- g. het inrichten van een paardenbak of een buitenrijbaan voor paarden.

- 7. Het in lid 6 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

worden uitgevoerd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;

- c. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- d. 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, onder a t/m h kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige en/of een agrarisch deskundige. Een aanlegvergunning in afwijking van het advies van de natuur- en landschapsdeskundige en/of van de agrarisch deskundige wordt niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

In aanvulling op het voorgaande wordt een aanlegvergunning voor het aanleggen van foliemestbassins uitsluitend verleend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en in aansluiting op het agrarisch bouwvlak.

Gebruiksvoorschriften

9. 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. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. productiegebonden detailhandel met een vloeroppervlak van meer dan 50 m² per bouwvlak;
- 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 gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. 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

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.

11. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9 onder b voor het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, mits dit gebruik niet meer dan 30% van de bestaande bedrijfsgebouwen omvat, er sprake is van geen of geringe verkeersaantrekkende werking en de belangen van in de nabijheid gelegen functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden.

Vrijstellingsprocedure

12. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden 10 en 11 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

11. Overtreding van het bepaalde in lid 9 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Wijzigingsbevoegdheden

12. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van het veranderen van de begrenzingen van de bouwvlakken, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en/of waarden van de naburige gronden;
- b. de wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. het bouwvlak hierdoor geen groter oppervlak krijgt dan 1,0 ha;
- d. ten gevolge van de verandering of vergroting van het bouwvlak de open ruimten, niet dan wel in beperkte mate worden aangetast;
- e. voorafgaand aan de wijziging een schriftelijk advies is verkregen van een natuur- en landschaps- en een agrarisch deskundige.

13. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de, binnen de bouwvlakken gelegen, gronden en bouwwerken wijzigen in de bestemming Woondoeleinden, mits op grond van het advies van een agrarische deskundige is aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden uitgeoefend en met dien verstande dat de bouwvoorschriften van het wijzigingsplan aansluiten bij de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3).

14. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de binnen de bouwvlakken gelegen gronden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk wijzigen in een dagrecreatieve bestemming, met dien verstande dat:

- a. op grond van een advies van een agrarisch deskundige wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden uitgeoefend;
- b. de nieuwe bestemming een relatie heeft met het agrarische karakter en/of de natuur-en landschapsontwikkeling in de Nieuwe Driemanspolder, zoals een paardenpension, kinderboerderij, een informatiecentrum en fiets- of kanoverhuur;
- c. in het geval van een paardenpension de bedrijfsvoering zich dient te verdragen met de agrarische exploitatie van de omliggende agrarisch bestemde gronden;
- d. de vestiging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, de bedrijfswoning daarbij een woonbestemming krijgt, en de overige bebouwing wordt bestemd conform het geplande gebruik met daarbij de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijfsgebouw";
- e. er geen aantasting mag plaatsvinden van de in het gebied en/of perceel aanwezige waarden. Hiertoe wordt vooraf schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige;
- f. de nieuwe functie gelet op ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- g. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod op te vangen;
- h. burgemeester en wethouders bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid streven naar een evenwichtige verdeling van recreatieve functies in Zoetermeer.

15. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de binnen de bouwvlakken gelegen gronden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk wijzigen in een bestemming ten behoeve van een pension of een accommodatie voor groepsverblijf met dien verstande dat:

- a. op grond van een advies van een agrarisch deskundige wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden uitgeoefend;
- b. deze nieuwe functie gelet op de ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden;
- c. de vestiging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, de bedrijfswoning daarbij een woonbestemming krijgt, en de overige bebouwing wordt bestemd conform het geplande gebruik met daarbij de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijfsgebouw";
- d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod op te vangen;
- e. burgemeester en wethouders bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid streven naar een evenwichtige verdeling van recreatieve functies in Zoetermeer.

16. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de binnen de bouwvlakken gelegen gronden en bouwwerken geheel of gedeeltelijk wijzigen in een bestemming ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:

- a. op grond van een advies van een agrarisch deskundige wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet meer kan worden uitgeoefend;
- b. deze nieuwe functie gelet op de ligging, aard en omvang ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder zal veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden;
- c. de vestiging binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, de bedrijfswoning daarbij een woonbestemming krijgt, en de overige bebouwing wordt bestemd conform het geplande gebruik met daarbij de aanduiding "voormalig agrarisch bedrijfsgebouw";
- d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en er voldoende verkeersvoorzieningen zijn om het verkeersaanbod op te vangen.

Wijzigingsprocedure

17. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van de leden 12 tot en met 16 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze, kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk zienswijzen tegen de wijziging bij burgemeester en wethouders kunnen indienen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die van zienswijzen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;

- f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd;
- g. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van zienswijzen blijken hebben gegeven;
- h. het bepaalde onder f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit geen goedkeuring behoeft, mits tegen de wijziging niet van zienswijzen is gebleken.

Artikel 13 Natuur met landgoeddoeleinden (NLa)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Natuur met landgoeddoeleinden" (NLa) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;

Met de daarbij behorende:

- c. woningen;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. wegen en paden.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor de woning en de bijgebouwen geldt:

- a. er mogen ten hoogste 2 woningen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 4 m en de hoogte niet meer dan 8 m;
- c. de inhoud van de woning, inclusief de bijgebouwen behorende bij de woning, mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. bijgebouwen behorende bij de woning mogen uitsluitend worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning, met een maximum van 50 m²;
- e. van een bijgebouw behorende bij de woning mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- f. ingeval op het moment van ter inzage legging van dit ontwerpplan een grotere hoogte, goothoogte en/of inhoud van de bedrijfswoning en/of de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en/of de bedrijfsgebouwen bestaat, geldt deze als maximale maat.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

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.

Vrijstellingen van de bouwvoorschriften

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder c voor een maximale gezamenlijke inhoud van een woning met inbegrip van bijgebouwen van 750 m³, mits:
- a. meer dan 600 m³ aan woon- en erfbebouwing op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig was;
 - b. de inhoud van het meerdere boven 600 m³ 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.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder e, voor een goothoogte van meer dan 3 m, indien de helling van het dak van de woning voortgezet wordt over of herhaald wordt bij het bijgebouw.

Aanlegvergunningen

7. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding "landschappelijk waardevolle beplanting" op de plankaart te vellen of te rooien.

8. Het in lid 7 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.

9. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 7 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden dan wel in het geval van onevenredige afbreuk, door het stellen van voorwaarden daaraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies gevraagd aan een natuur- en landschapsdeskundige. Een aanlegvergunning in afwijking van het advies van de natuur- en landschapsdeskundige wordt niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

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 8, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige
- c. zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- d. het gebruik van bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- e. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als
- f. stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- g. het gebruik van de gronden als manege.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12. 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.

Vrijstellingsprocedure

13. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden 5, 6 en 12 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

14. Overtreding van het bepaalde in lid 7 en 10 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden (V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen bestaande uit:

- a. maximaal 2 rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer, met bijbehorende voorzieningen, zoals een rotonde;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- c. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. overdekte fietsenstallingen;
- f. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kruisende wegen, paden, waterlopen en bermen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. een tunnel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
met de daarbijbehorende
- k. bouwwerken.

2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" (artikel 20) is primair het bepaalde in artikel 20.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Voor gebouwen geldt:

- a. de oppervlakte van een gebouwde nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de hoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 5 meter;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de hoogte van lichtmasten, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 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, en
- 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 ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- d. 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.

Vrijstellingsprocedure

9. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 8 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en 7 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor "Verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden (VV)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
 - b. fietspaden en/of stroken en voetpaden;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - g. kruisende wegen, paden, waterlopen en bermen;
 - h. groenvoorzieningen en water,
- met de daarbijbehorende bouwwerken.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

2. Voor gebouwen geldt:

- a. de oppervlakte van een gebouwde nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de hoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 5 meter;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. de hoogte van lichtmasten, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen

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 ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van ongebouwde parkeervoorzieningen en terreinen voor de opslag van caravans, boten en overige zaken;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor prostitutie;
- d. 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.

Vrijstellingsprocedure

8. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van de leden 7 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 en 6 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Groen op regioniveau (Gr)

Bestemmingsomschrijving

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;
- e. opslag van werkvoertuigen en –materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" (artikel 18), de bestemming "Waterberging" (artikel 19) en/of de bestemming "Leidingen" (artikel 20) is primair het bepaalde in artikel 19 van toepassing, secundair het bepaalde in artikel 18 en tertiair het bepaalde in artikel 20.

Bouwvoorschriften

Gebouwen

3. Voor gebouwen geldt;

- a. Een gebouwen mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding worden opgericht;
- b. De oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. De goothoogte van het gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m.

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, met uitzondering van terreinafscheidingen en lichtmasten;
- b. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1.50 m;
- c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10.00 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, en
- 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 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
- e. stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca.

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.

Vrijstellingsprocedure

9. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 6 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

10. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en 7 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Water (WA)

Bestemmingsomschrijving

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 en landschappelijke waarden;
 - e. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - f. water- en oeverrecreatie;
 - g. oeververbindingen ten behoeve van het langzaam verkeer;
 - h. aanlegplaatsen;
met de daarbij behorende:
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Voorzover de in lid 1 genoemde gronden samenvallen met de bestemming "Leidingen" (artikel 20) is primair het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

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 en 6 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Vrijstellingsprocedure

8. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 7 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 5 en 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 Waterstaatsdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor waterstaatsdoeleinden 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, voor zover zulks op de plankaart nader is aangegeven, bestemd voor de doeleinden zoals omschreven in het eerste lid van artikel 16 Groen op Regioniveau (Gr).

Bouwvoorschriften

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

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 waterbeheerder.

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.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6. 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.

Vrijstellingsprocedure

7. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 6 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
 - d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;

- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbepaling

8. Overtreding van het bepaalde in lid 5 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Waterberging

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor waterstaatsdoeleinden 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 17 "Groen op Regioniveau" (Gr) en/of artikel 18 "Waterstaatsdoeleinden".

Bouwvoorschriften

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

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 waterbeheerder.

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.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6. 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.

Vrijstellingsprocedure

7. Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling op grond van lid 6 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;

- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Strafbepaling

8. Overtreding van het bepaalde in lid 5 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Leidingen

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en onderhoud van een regionale drinkwatervoorziening;
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 respectievelijk artikel 8 Sportdoeleinden, golfterrein (Sg), artikel 10 Nutsdoeleinden, gemaal (NDg), artikel 14 Verkeersdoeleinden (V), artikel 16 Groen op Regioniveau (Gr) en artikel 17 Water (WA).

Bouwvoorschriften

3. Op de gronden, zoals bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming met een maximum hoogte van 5 meter;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

Aanlegvergunning

4. 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:
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - d. het afgraven en/of het ophogen van gronden;
 - e. het verrichten van graafwerkzaamheden, daaronder begrepen diepploegen en de aanleg van drainageleidingen;
 - f. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - h. het permanent opslaan van goederen.
5. Het in lid 4 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.
6. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 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.

Strafbaarstelling

7. Overtreding van het bepaalde in lid 4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 21 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.

Overige bepalingen

Artikel 22 Antidubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 23 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 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - 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. de - bij recht - in de voorschriften en op de plankaart aangegeven maten, afmetingen en/of percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
 - c. het plan, en toestaan dat het tracé of profiel van wegen of langzaam verkeersroutes en/of de aansluiting van wegen en/of langzaam verkeersroutes onderling, in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit, dan wel de werkelijke toestand van het terrein bij uitmeting, daartoe aanleiding geven;
 - d. de op de plankaart aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken, en toestaan dat deze grenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - e. de op de plankaart aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken, en toestaan dat deze grenzen worden overschreden door luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2.00 m;
 - f. de op de plankaart aangegeven grenzen van bouwvlakken, voor het bouwen van lift- en/of trappenhuizen mits:
 - °1. de overschrijding, per lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 vierkante meter;
 - °2. de goothoogte van een trappenhuis niet meer bedraagt dan de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximum goothoogte;
 - °3. de goothoogte van een lifthuis niet meer bedraagt dan 3 meter boven het, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximum goothoogte;
 - g. de bestemmingsbepalingen, voor het bouwen van draagconstructies voor reclamedoeleinden en objecten van beeldende kunst;
 - h. de bestemmingsbepalingen, voor het bouwen van bouwwerken voor het stallen van tweewielers, mits de hoogte van de bouwwerken niet meer dan 3.50 meter en de inhoud per bouwwerk niet meer bedraagt dan 60 kubieke meter;
 - i. de bestemmingsbepalingen, voor het plaatsen van sirenemasten mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 meter
2. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
 - d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
 - e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 25 Vrijstellingsbevoegdheid voor voorzieningen voor telecommunicatie

1. Burgemeester en wethouders kunnen, zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 2, vrijstelling verlenen van de bestemmingsbepalingen, voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet van de antenne of - indien de antenne geplaatst is op een antennedragers - gemeten vanaf de voet van de antennedragers, niet meer bedraagt dan 40 meter, mits:

- a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
- b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
- c. de antenne-installatie op een afstand van tenminste 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
- d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen van hun bevoegdheid, als bedoeld in lid 1, slechts gebruik maken indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving;

3. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze kennis;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien over het voornemen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 26 Wijzigingsbevoegdheden

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 milieusituatie
 - °3. de verkeersveiligheid
 - °4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
2. Bij een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 1 is de volgende procedure van toepassing:
 - a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven van de terinzagelegging te voren in één of meer dag-nieuws-, of huis-aan-huis-bladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze, kennis;
 - c. in de kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden schriftelijk zienswijzen tegen de wijziging bij burgemeester en wethouders kunnen indienen gedurende de onder a genoemde termijn;
 - d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit nader met redenen omkleed;
 - e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die van zienswijzen blijk hebben gegeven de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede;
 - f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd;
 - g. burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die van zienswijzen blijk hebben gegeven;
 - h. het bepaalde onder f en g vindt geen toepassing, indien en voor zover Gedeputeerde Staten bij hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit geen goedkeuring behoeft, mits tegen de wijziging niet van zienswijzen

Artikel 27 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden of kunnen worden gebouwd met in achtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bouwwerken geheel mogen worden vernieuwd, en toestaan dat bouwwerken, anders dan na een calamiteit, geheel mogen worden vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen van het plan daarbij naar de aard en omvang niet worden vergroot.
4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 28 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.
2. Indien het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in lid 1, na de inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden om dit gebruik hierna te hervatten.
3. Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "voorschriften Nieuwe Driemanspolder" van de gemeente Zoetermeer.

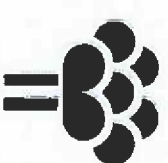


- bestemmingen**
- W Woongesinden 1
 - H Horecadesiten
 - R Recreative doeleinden, botenverhuur
 - R Recreative doeleinden, natuurruimte
 - R Recreative doeleinden, paardenpension
 - S Sportdoeleinden
 - S Sportdoeleinden, golf
 - N Nutsdoeleinden, gemeentelijk
 - N Nutsdoeleinden, bagagedepot
 - A Agrarische doeleinden met landschapswaarde
 - N Natuur met landgoed-doel
 - V Verkeersdoeleinden
 - V Verkeers- en verplegingsdoeleinden
 - G Groen op regionaal niveau
 - W Water

- dubbele bestemmingen**
- W Waterstaatsdoel
 - L Landbouw
 - W Waterboring

- aanduidingen**
- P plangebied
 - G gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt
 - A aanduiding
 - B bestemmingsgrens
 - B bouwvlak
 - B brug
 - S straat
 - L landschapspijp
 - C cultuurstelsel
 - O onderdoorgang
 - H horecadesite
 - P parkeren toegestaan
 - M gemeentelijk monument

- verklaring**
- G gegevens GBKN / GBKZ
 - M maximale grondhoogte, maximale bouwhoogte, maximale dakhoogte en maximale bebouwingspercentages



Gemeente

Zoetermeer

Voorontwerp plankkaart

bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder

verbleesd d.d. 24-02-2006 / projectleider d.d. 20-02-2006

Ruimte

Stadsontwikkeling

getekend: rpv
gewijzigd: formaat: A3
datum: 24-02-2006
gecontroleerd: volgnummer:
akkoord: bladnummer:
file: besteks nr:
sogdbpk-240206-desplkaart