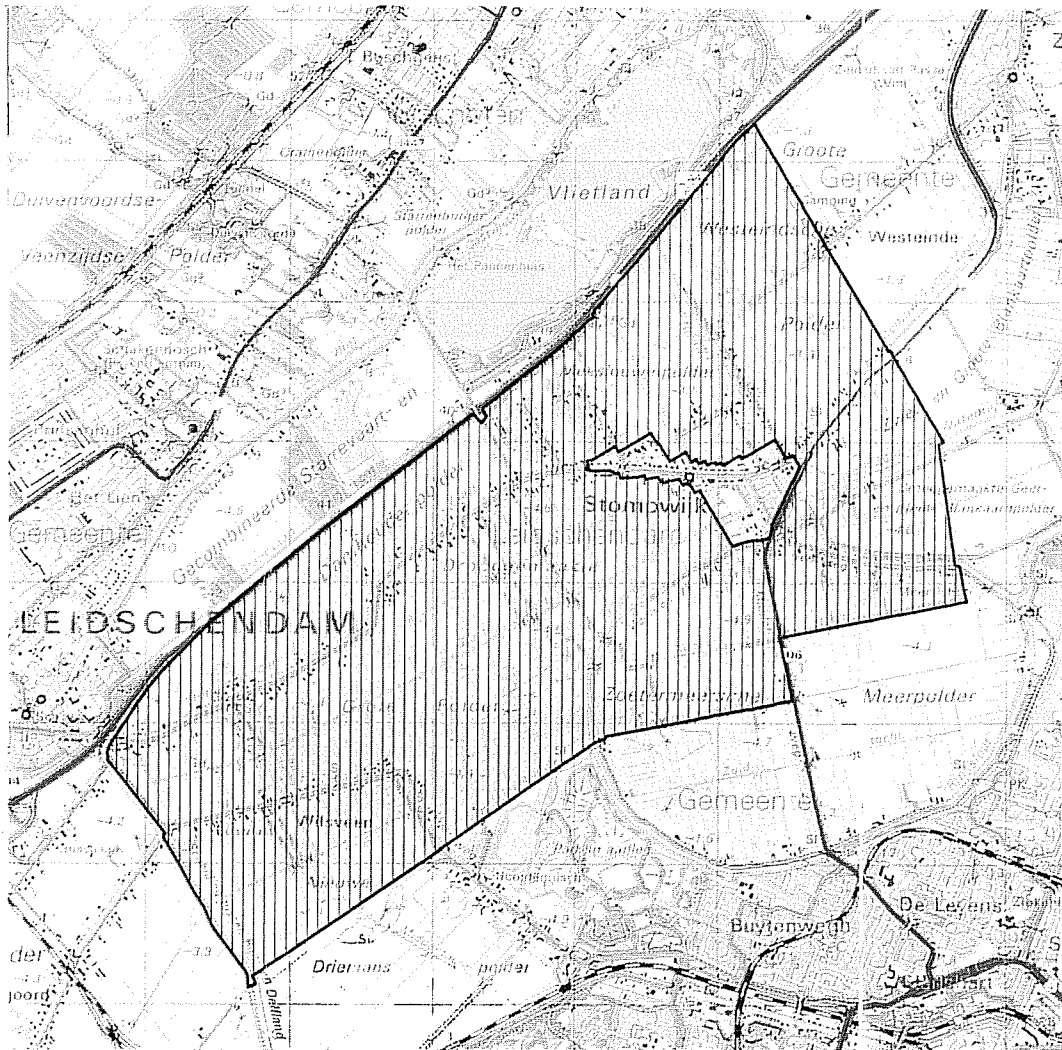


GEMEENTE LEIDSCHENDAM

BESTEMMINGSPLAN "LANDELIJK GEBIED 2001"



5 november 2001

GEMEENTE LEIDSCHENDAM

BESTEMMINGSPLAN "LANDELIJK GEBIED 2001"

5 November 2001

Gemeente Leidschendam
Bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2001"

Inhoud:

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- PLANKAART

Werknummer: 243.200.05
5 november 2001

Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Architectuur b.v.
Rotterdam/Arnhem

Gemeente Leidschendam
afd. Ruimtelijke ontwikkeling

Toelichting

Inhoud van deze toelichting:		Blz.
I.	INLEIDING	3
I.1	Aanleiding tot planopstelling	3
I.2	Bij het plan behorende stukken	3
I.3	Ligging van het plangebied en plangrenzen	3
I.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
I.5	Werkwijze	5
I.6	Opzet van de toelichting	5
II.	INVENTARISATIE EN ONDERZOEK	7
II.1	Beleidsaspecten	7
II.1.1	Rijksbeleid	7
II.1.2	Provinciaal beleid	9
II.1.3	Regionaal beleid	15
II.1.4	Gemeentelijk beleid	16
II.2.	Inventarisatie	19
II.2.1	Werkwijze	19
II.2.2	Geologie en occupatiegeschiedenis	19
II.2.3	Bodemsamenstelling en grondwater	21
II.2.4	Landschap	23
II.2.5	Agrarisch bedrijven	23
II.2.6	Natuur	23
II.2.7	Niet-agrarische bedrijven	23
II.2.8	Wonen	23
II.2.9	Recreatie	24
II.2.10	Infrastructuur	24
II.2.11	Waterstaatkundige aspecten	24
II.2.12	Cultuurhistorische waarden	25
II.2.13	Milieu	27
-	Bodem	27
-	Water	27
-	Bedrijfsituatie	27
-	Geluidsaspecten	27
III.	BELEIDSDOELSTELLINGEN EN GEBIEDSDIFFERENTIATIE	29
III.1	Beleidsdoelstelling	29
III.1.1	Inleiding	29
III.1.2	Algemene beleidsdoelstellingen	29
III.1.3	Landschap	30
III.1.4	Agrarisch gebruik	31
III.1.5	Niet-agrarisch gebruik	35

Vervolg inhoudsopgave		Blz.
III.1.6	Natuur	36
III.1.7	Milieu	37
III.1.8	Wonen	40
III.1.9	Recreatie	40
III.1.10	Infrastructuur	41
III.1.11	Cultuurhistorische waarden	42
III.1.12	Waterhuishouding	44
III.1.13	Specifieke beleidsthema's	44
III.2	Gebiedsdifferentiatie	47
IV.	JURIDISCHE OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	51
IV.1	Uitgangspunten planopzet	51
IV.2	Planmethodiek	51
IV.3	Beschrijving in hoofdlijnen	52
IV.4	Kaart	53
IV.5	Indeling voorschriften	54
Paragraaf I:	Beschrijving in hoofdlijnen	54
Paragraaf II:	Algemene en technische bepalingen	54
Paragraaf III:	Bestemmingsbepalingen	55
Paragraaf IV:	Gebruiksbeperkingen	57
Paragraaf V:	Flexibiliteitsbepalingen	57
Paragraaf VI:	Straf-, overgangs- en slotbepalingen	57
IV.6	Bestemmingsgewijze toelichting	58
V.	UITVOERING EN HANDHAVING	65
V.1.	Werkwijze bij toetsing bouwaanvraag	65
V.2.	Werkwijze bij toetsing aanlegvergunningaanvraag	65
V.2.1	Algemene afwegingsaspecten	66
V.3.	Handhaving	66
VI.	OVERLEG EN INSPRAAK	67
VI.1.	Overleg	67
VI.2.	Inspraak	86

Bijlagen:

- Historisch bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Landschapsonwikkelingsplan Zoetermeerse Meerpolder

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding tot planopstelling

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (voortaan afgekort met WRO) is voor de gemeente de verplichting opgenomen om voor het buitengebied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen. Daarnaast bevat het bepaalde in artikel 30 van de WRO de verplichting een eenmaal vastgesteld bestemmingsplan periodiek te herzien.

Naast de bovenbedoelde wettelijke verplichtingen hebben zich de afgelopen periode ontwikkelingen voorgedaan die een actualisatie van het gemeentelijk beleid en het in te zetten juridisch instrumentarium vereisen.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt zowel het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beheer als de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling binnen het buitengebied te actualiseren.

I.2 Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit:

- een kaart
- de voorschriften.

Verder wordt het bestemmingsplan vergezeld door deze toelichting waarin ondermeer de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten zijn neergelegd en de resultaten van de gehouden inspraak en overleggronden zijn weergegeven.

I.3 Ligging van het plangebied en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de gemeente en wordt begrensd:

- aan de noord-westzijde door de rijksweg A4;
- aan de zuid-westzijde door de landscheiding, tevens de bestemmingsplangrens van Leidschenveen
- aan de noord-oostzijde en oost-westzijde door de gemeentegrenzen met Zoeterwoude en Zoetermeer.

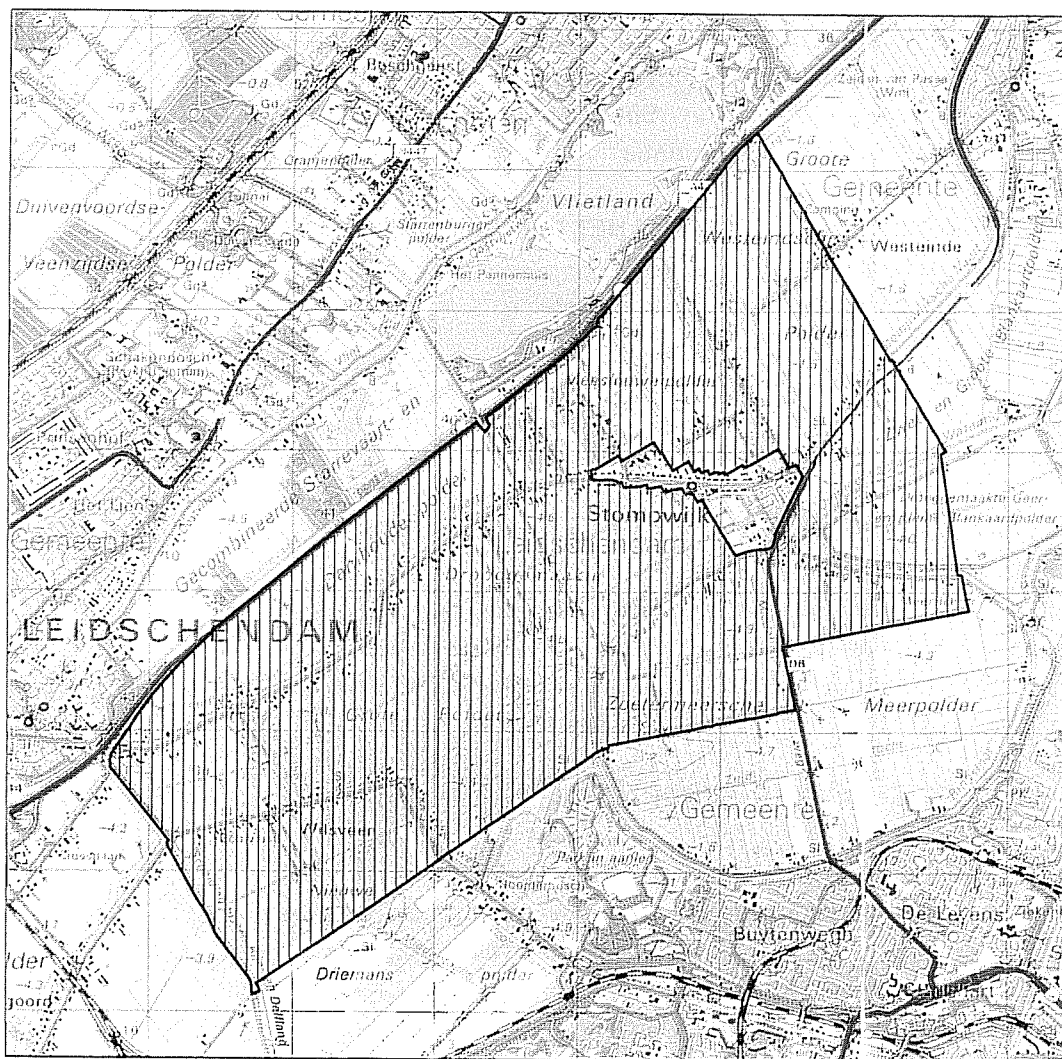
De kern Stompwijk maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1 en op de afbeelding op de kaft.

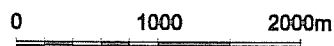
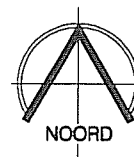
I.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- a. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Leidschendam, vastgesteld door de raad bij besluit van 12 juni 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.
- b. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Leidschendam, gedeeltelijke herziening 1987, vastgesteld door de raad bij besluit van 9 november 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.



 Bestemmingsplan "Landelijk gebied"



Figuur 1
Ligging plangebied

I.5 Werkwijze

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is door het gemeentebestuur een projectgroep ingesteld. Deze projectgroep, waarin naast medewerkers van de sector Stadsontwikkeling ook medewerkers van het extern adviesbureau werkzaam zijn, is belast met de voorbereidende werkzaamheden van het bestemmingsplan.

Daarnaast is een zogenoemde "Klankbordgroep" ingesteld welke bestaat uit leden van de projectgroep, vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties met belangen in het plangebied en vertegenwoordigers van andere overheidsinstanties. De instelling van de klankbordgroep moet bijdragen aan een vroegtijdige onderkenning van maatschappelijke problemen en tot overeenstemming over de verdere ontwikkeling en beheer van het plangebied.

I.6 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk II een korte samenvatting van relevante beleidsvisies van rijk, provincie, regionale organen en de gemeente, alsmede een onderzoek en de inventarisatie van de functies in het plangebied. Ook wordt ingegaan op de geologie, de occupatiegeschiedenis, de bodem en de waterhuishouding. Voor de hoofdfuncties wordt ook ingegaan op verwachte toekomstige ontwikkelingen.

In hoofdstuk III. is een gebiedsvisie opgenomen. Daarin zijn de beleidsdoelstellingen geformuleerd die het plan nastreeft.

Een verantwoording van de gevolge juridische systematiek is opgenomen in hoofdstuk IV.

In hoofdstuk V. wordt ingegaan op de uitvoering en de handhaving van het bestemmingsplan.

Een verslag van de inspraak en het overleg ex artikel 10 B.R.O. is tenslotte opgenomen in hoofdstuk VI.

II. INVENTARISATIE EN ONDERZOEK

II.1 Beleidsaspecten

In het volgende deel van de toelichting wordt ingegaan op het onderzoek ten aanzien van de voor het plangebied bestaande beleidsvoornemens en de het in het kader van de voorbereiding van het plan verrichte inventarisatie.

II.1.1 Rijksbeleid

a. Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (Vinex) (1991)

In de Vinex zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid uitgewerkt. Leidschendam ligt nabij het stedelijk knooppunt Den Haag, binnen de Stedenring Centraal-Nederland. Voor de verstedelijking in de stedenring wordt uitgegaan van de bundelinggedachte.

Het plangebied maakt onderdeel uit van zowel de bufferzone als het Groene Hart. Voor het Groene Hart als binnenruimte in de Centrale Stedenring wordt een restrictief verstedelijkingsbeleid gevoerd. De zone tussen de Haagse en Leidse regio is aangeduid als bufferzone. Aan deze bufferzone wordt gestalte gegeven door ontwikkeling van de Randstadgroenstructuur.

In de vierde nota zijn voor de landelijke gebieden "ontwikkelingskoersen" uitgezet. Het plangebied behoort het "blauwe koersgebied" en gedeeltelijk van het "bruine koersgebied". In de blauwe koersgebieden vindt een sterke ruimtelijke en in delen ook economische integratie van verschillende functies plaats, waarbij de specifieke, regionale kwaliteiten richtinggevend zijn. In het bruine koersgebied wordt gekozen voor ontwikkeling van landbouw in een ruimtelijk mozaïek patroon met andere functies, waarbij landbouw de overheersende functie zal zijn.

b. Structuurschema Groene Ruimte (1996)

Het Structuurschema Groene Ruimte bevat de doelstellingen en hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het Rijk voor het landelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Randstadgroenstructuur, waar de ontwikkeling van een samenhangende groenstructuur in relatie tot verstedelijking wordt voorgestaan.

Om dit streefbeeld te realiseren is het Strategisch Groenproject 'Landgoederenzone-Haaglanden' aangewezen, welke in aansluiting op de ecologische hoofdstructuur gerealiseerd zal worden. Binnen het Strategisch Groenproject is een 'ruimtelijke verbinding van belang voor natuur en recreatie' gelokaliseerd om de samenhang tussen de groene elementen voor zowel ecologie als het recreatief medegebruik te verbeteren.

c. Structuurschema Verkeer en Vervoer II

In het structuurschema worden maatregelen aangegeven om de versnipperde werking van rijkswegen en andere infrastructuur zoveel mogelijk te voorkomen.

In dit kader is de verbreding van de A4 tussen Den Haag en Leiden in uitvoering genomen. De gronden betrokken bij de verbreding van de A4 zijn niet in het plangebied begrepen.

d. Natuurbeleidsplan (1990)

Deze nota geeft de doelstellingen en hoofdlijnen van het natuur- en landschapsbeleid van de rijksoverheid weer. Gestreefd wordt naar de realisatie van een ruimtelijk stabiele en aaneengesloten ecologische hoofdstructuur, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In de kerngebieden zal het beleid gericht zijn op het veiligstellen en vergroten van natuurwaarden. In de natuurontwikkelingsgebieden worden goede perspectieven gezien voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur van Nederland die ten noorden van Leidschendam, vanaf de duinrand naar het laagveengebied is gesitueerd. De Zoetermeersche Meerpolder is aangeduid als kerngebied, het overig plangebied als natuurontwikkelingsgebied. Vanaf de Zoetermeersche Meerpolder is in zuidelijke richting een te ontwikkelen ecologische verbindingszone aangegeven.

e. Dynamiek en vernieuwing (1995)

De nota "Dynamiek en vernieuwing" verwoordt de beleidsdoelstelling van het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Uitgangspunt is om de werkenden in de agrarische sector perspectief te bieden en de belangen van natuur en landschap duurzaam veilig wil stellen. De nota formuleert drie prioritaire beleidsthema's: markt en concurrentiekracht, de dynamiek van het landelijk gebied en kennis- en innovatiebeleid.

Markt- en concurrentiekracht

- De primaire verantwoordelijkheid voor de land- en tuinbouw en voor de agribusiness-sector ligt bij de ondernemingen zelf.
- De eigen verantwoordelijkheid van de sector brengt met zich mee dat het inkomen zoveel mogelijk in de markt verdiend wordt.
- De agrarische productie dient plaats te vinden op een wijze die ecologisch verantwoord is.

De dynamiek van het landelijk gebied

- Een snelle realisering van de ecologische hoofdstructuur.
- De rol van particulieren bij het natuurbeleid wordt waar mogelijk versterkt.
- Het beleid is gericht op een evenwicht tussen landbouw, natuur, bos en recreatie.

- Naast natuurwaarde wordt ook de cultuurwaarde van landschappen ontwikkeld.
- Er moet een goede afstemming komen tussen stedelijke en groene functies.

Kennis- en innovatiebeleid

- Het kennis- en innovatiebeleid moet meer worden gericht op de behoeften van individuele ondernemingen of samenwerkingsverbanden van ondernemingen.

f. Nationaal Milieubeleidsplan (Plus)

Doelstellingen van het algemene rijksbeleid zijn beschreven aan de hand van de thema's verzuring, vermessing, verandering van klimaat, verspreiding, verwijdering, verdroging, verstoring, verspilling en versnippering. Deze thema's zijn in ander beleidsstukken, zoals het provinciaal beleidsplan, nader uitgewerkt. Een van de invalshoeken hierbij is een gebiedsgerichte benadering. Het milieubeleid richt zich daarbij op instandhouding, herstel of ontwikkeling van de functies of kwaliteit van de onderscheiden gebieden.

g. Randstad en Groene Hart 'De Groene Wereldstad'

Deze nota geeft de visie op de ontwikkeling van de Randstad. Aandacht is nodig voor de unieke combinatie van een zeer dichtbevolkt gebied en een open landelijk gebied. De kern van het beleid is om door bewust en consistent sturen van ontwikkelingen een vlechtwerk van stedelijke en landelijke elementen tot stand te brengen. Het stedelijk gebied en het Groene Hart krijgen uitvoerig aandacht tegen de achtergrond van infrastructuur, de groenstructuur en de bestuurlijke structuur. Deze nota is verder uitgewerkt in de Actualisering van de pkb VINEX.

Op de Randstadring wordt een geconcentreerd verstedelijkingsbeleid voortgezet. Voor het Groene Hart wordt gekozen voor continuïteit van het beleid. Speerpunten zijn het open houden van het grootschalig landelijk middengebied en een inrichting die kwaliteiten oplevert, zoals een koppeling van landbouw aan andere groene functies. Op de overgang van Groene Hart en ring wordt een aanvullende groene impuls voorgestaan. Het beleid voor de 'strategische groenproject' zal hiertoe worden voortgezet. Het idee van de 'groen-blauwe slinger' is de uitwerking voor het plangebied van de impuls voor groene projecten in de "binnenflank". Voor de kern Stompwijk worden door de randstadoverheden nieuwe ontwikkelingsrichtingen met alternatieven voorgesteld voor zowel wonen als werken.

II.1.2 Provinciaal beleid

a. Streekplan Zuid-Holland West (1997)

Het Streekplan Zuid-Holland West beschrijft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied en is de uitkomst van een integrale herziening van het streekplan van 1987. Het Streekplan vormt de basis voor het toetsen van plannen die ter beoordeling worden voorgelegd en geeft aanwijzingen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het plan heeft betrekking op de periode tot 2005.

Het ruimtelijk beleid kiest voor bundeling van verstedelijking. In de landelijke gebieden wordt prioriteit toegekend aan gebiedsgebonden functies en karakteristieke ruimtelijke kwaliteiten. Het behoud en zo mogelijk versterken van bestaande agrarische functies is uitgangspunt van het beleid. Daarbij wordt rekening gehouden met randvoorwaarden op het gebied van ecologie, landschapskwaliteit en milieu.

Het plangebied maakt deel uit van de bufferzone Leiden-Den Haag-Zoetermeer en loopt over in het Groene Hart. Deze bufferzone staat onder grote verstedelijkingsdruk. Om structuur te bieden aan de verstedelijking en tegemoet te komen aan de functies van het landelijk gebied zal een bovenregionale groenstructuur worden gerealiseerd, de Groenblauwe Slinger. Deze verbindingszone met een groen karakter vormt de verbinding tussen Midden-Delfland, het veenweidegebied en het Groene Hart.

Voor het plangebied geldt een beleid van behoud en versterking van de agrarische functie onder de voorwaarde van een adequate bescherming van de natuur- en landschapswaarden. Versterking van ecologische relaties, zowel binnen het veenweidegebied als naar de kerngebieden daarbuiten is noodzakelijk om een duurzame situatie te bereiken. Om de stedelijke recreatiedruk op het landelijk gebied op te vangen worden aan openluchtrecreatie en toerisme meer mogelijkheden geboden.

b. Nota planbeoordeling (1998)

De Nota Planbeoordeling vormt tezamen met het Streekplan het provinciale toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De Nota Planbeoordeling formuleert een aantal algemene ruimtelijke uitgangspunten voor de ruimtelijke ordening en geeft het concrete toetsingskader. De gehanteerde regelgeving is onderverdeeld in richtlijnen en goedkeuringscriteria die hard zijn en aanbevelingen die zacht van aard zijn. Daarnaast wordt verwezen naar de overige regelgeving die relatie heeft met ruimtelijke plannen.

c. Beleidskader Groen (1995)

Uitgangspunt voor de provinciale nota "Beleidskader groen, kiezen voor kwaliteit van de groene leefomgeving in Zuid-Holland" is het verbeteren van de effectiviteit en samenhang tussen het groen-, milieu- en ruimtelijk beleid.

Voor de buitengebieden in de Zuidvleugel van de randstad gaat het primair om het behouden en versterken van de kwaliteiten als aantrekkelijk woon- en werkgebied. Naast het behoud van een stevige agrarische structuur is er aandacht voor de belevingskwaliteiten van de aangrenzende woongebieden. De aanwezige natuur- en landschapswaarden, waaronder ook de cultuurhistorische kenmerken moeten zoveel mogelijk aan de 'beleefbaarheid' bijdragen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Groen-blauwe Slinger, de landschapsecologische en recreatieve verbinding uit de Strategienota Zuidvleugel tussen Midden-Delfland en het Groene hart. In het milieubeleid is de Groen-blauwe Slinger als voorkeursgebied opgenomen. De nadere uitwerking en begrenzing is vastgelegd in de herziening van het streekplan Zuid-Holland West.

d. Beleidsnota Natuur en Landschap (1991)

In deze beleidsnota verwoordt de provincie haar verantwoordelijkheid voor het duurzaam instandhouden van ecologische waarden en het scheppen van een hoogwaardig leefmilieu in de omgeving van de randstad. Het realiseren van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (detaillering van de EHS) en de landschappelijke vernieuwing van de zuidvleugel (invulling Randstadgroenstructuur) hebben daarbij prioriteit. Daarnaast wordt belang gehecht aan het realiseren van de natuurbasiskwaliteit (natuur in de 'witte gebieden') en het veiligstellen van bijzondere landschappelijke waarden.

Voor het plangebied is ten zuiden van de kern Stompwijk een ecologische verbindingzone aangegeven in aansluiting op de natuur- en recreatiegebieden in de zone Den Haag- Leiden. In het kader van de tweede fase relatienota is de aanduiding "gepland beheersgebied" en "gepland reservaatgebied" (ligging en oppervlakte indicatief) van toepassing voor het plangebied.

In het kader van het vooroverleg ex art. 10 B.R.O. maakt de P.P.C nog de volgende aantekening: "De formele aanwijzing van het beheers- en reservaatgebied heeft plaatsgevonden in het beheersplan Duivenvoorde-Leidschendam, Gedeputeerde Staten 1994; op korte termijn zal een herziening worden opgesteld; een belangrijk aspect daarvan is de toepassing van de 'ruime jas' voor beheersgebieden, de begrenzing van de bestaande beheersgebieden vervalt, zoals voor het centrale gebied en de Gelderwoudse Polder; dit geldt overigens niet voor de reservaatgebieden, die gebieden dienen dan ook een agrarische, natuurwetenschappelijke en landschappelijk waardevolle (ANL-) bestemming te krijgen.

e. Nota Recreatie 2000+

Met deze recreatievisie worden de uitgangspunten voor het toekomstig recreatiebeleid vastgelegd. De centrale thema's zijn zijn bereikbaarheid, kwaliteit en communicatie.

f. Waterhuishoudingsplan

In het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 1991-1995 en de Partiële herziening 1995-1998 van het Waterhuishoudingsplan uit 1995 wordt aangegeven aan welke kwaliteits- en kwantiteitseisen het grond- en oppervlaktewater moet voldoen gerelateerd aan de onderscheiden functies voor het water. De natuurgebieden en agrarische gebieden met natuur- en landschapswaarden hebben een hoge ecologische waarde; overigens kan het lokaal ook gaan over botanische en/of faunistische waarden.

g. Milieubeleidsplan

Het provinciaal milieubeleid is vastgelegd in het Milieubeleidsplan 1995-2000.

h. Notitie Stiltegebieden en bedrijvigheid

Deze nota werd vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 11 januari 1995 en herzien bij de Nota planbeoordeling 1995 op 14 februari 1996. Het gebied ten oosten van de kern Stompwijk is aangewezen als "Milieubeschermingsgebied voor stilte".

In de notitie wordt een systeem aangegeven waarmee het mogelijk is te bepalen welke geluidveroorzakende bedrijfsactiviteiten in of in de nabijheid van stiltegebieden toelaatbaar zijn. In de bijlagen van de notitie is een overzicht opgenomen van bedrijfstypen en installaties die niet acceptabel zijn binnen het stiltegebied en welke afstand daarbij globaal moet worden aangehouden. Voor een aantal bedrijfstypen dient nader onderzoek plaats te vinden in verband met de toelaatbaarheid binnen het stiltegebied.

i. Ecologische verbindingzones in Zuid Holland aanwijzingen voor inrichting en beheer

In dit rapport zijn voor alle verbindingzones in de provinciale ecologische hoofdstructuur van Zuid-Holland streefbeelden uitgewerkt en zijn aanwijzingen gegeven voor de inrichting en het beheer ervan. Het plangebied maakt deel uit van twee ecologische verbindingzones.

j. Beleidswijzer hergebruik voormalige agrarische complexen(1999).

Deze beleidswijzer vormt een aanvulling van de Nota Planbeoordeling en bevat een verruimd kader ten aanzien van niet-agrarisch hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Vlietland-Stompwijk

- Type:
Verbinding via ecotunnel aansluitend op moerasverbinding die geschikt is voor minder kritische diersoorten
- Afmeting:
ca. 4 kilometer, breedte 30-50 meter
- Streefbeeld:
Tunnel onder A4 aansluitend op een 30-50 m brede moerasstrook met ruigten en plaatselijke bosvorming. De moerasvegetatie omvat een complex van rietland, wilgenstruweel en kruidenrijke ruigten
 - Belangrijke soorten:
Bunzing, Hermelijn, Ree, Wezel, Vos
- Inrichting en beheer
Aanleg van een ecotunnel onder de A4; omdat in de moerasstrook vochtige tot natte omstandigheden vereist zijn is verlaging van het maaiveld noodzakelijk; natte omstandigheden kunnen teweeggebracht worden door maaiveldverlaging maar ook door peilverhoging.

Duivenvoorde/Starrevaart-Meerpolder/Bentwoud

- Type:
Aaneengesloten bosverbinding die geschikt is voor minder kritische diersoorten
- Afmeting:
ca. 7 kilometer; breedte 30-50 meter, plaatselijk breder
- Streefbeeld:
Het streefbeeld van deze verbinding is mede afgestemd op de in het kader van het plan Bentwoud geplande bosontwikkeling. De kern van deze verbinding wordt gevormd door een min of meer aaneengesloten zone van jong loofbos met opslag van struiken en af en toe hogere bomen. Om de 500-1000 m zijn 5-10 ha grote bosvlakten van oud hoogopgaand bos met veel oud hout aanwezig. Aan de randen van het bos is bij voorkeur een geleidelijke overgang naar het aangrenzend cultuurland te vinden. De overgang bestaat voor een belangrijk deel uit ruigtevegetaties en/of struwelen.
- Belangrijke soorten:
Bunzing, Hermelijn, Ree, Wezel, Vos, Bosuil, Kleine Bonte Specht, Groene Specht, Boomklever, Kleine vuurvlinder
- Inrichting en beheer
In verband met de aanwezige weidevogels ter hoogte van de Kleine Blankaardpolder zal aansluiting worden gezocht bij bestaande verdichtingen in het landschap, zoals erfbepantingen; met name tussen de Meer en Geerweg en Meerwatering zijn hiertoe mogelijkheden aanwezig. De gewenste loofboomsoorten (soorten die passen bij de verschillende bodemtypen) kunnen worden aangeplant. Bij de inrichting van de buitenzijde van de bosstrook wordt ruimte gelaten voor struweelvorming en ruigten. Onder de A4 zullen passagevoorzieningen voor kleine marterachtigen moeten worden aangelegd.
Het beheer zal zich de eerste decennia richten op versterking van de structuurvariatie (bijvoorbeeld door variabele dunning). Aan de buitenzijde van de bosstrook dienen incidenteel bomen gekapt te worden om een voldoende struweelrijke rand in stand te houden. Uiteindelijk kan een situatie ontstaan waarbij beheer grotendeels achterwege kan blijven.

j. Groenblauwe Slinger

De Groenblauwe Slinger is een planningsconcept om het nog niet verstedelijkte gebied in de Zuidvleugel van de Randstad een duurzame groen / blauwe invulling te geven en daarmee een tegenwicht te bieden aan verdere dichtslibbing van het gebied door verstedelijking en verglazing. De Groenblauwe slinger loopt van Midden-Delfland in een s-vorm om Delft en Zoetermeer naar het Groene Hart. Het gebied is ongeveer 200 km² groot en beslaat een grondgebied van veertien gemeenten. De verstedelijking in en rond het gebied is zeer groot. Via een versterking van de ecologische en landschappelijke structuur, via extra voorzieningen voor recreatie en via een gezonde basisstructuur voor de resterende landbouw wordt invulling gegeven aan genoemd planningsconcept.

De groenblauwe slinger vormt een continuering van reeds ingezet overheidsbeleid zoals randstadgroenstructuurprojecten, het bufferzonebeleid, het stiltegebiedbeleid en de

ecologische verbindingzone in de Groenzone Pijnacker/Berkel.. De Groenblauwe Slinger is tevens aangemerkt als een van de speerpuntprojecten in het kader van het integraal buitengebiedenbeleid. Via het concept van de Groenblauwe Slinger zullen lopende landinrichtingsprojecten en de Randstadgroenstructuur een integrale samenhang krijgen. Daarnaast zullen ook de water- en groenstructuren van de stedelijke gebieden rond de Groenblauwe Slinger op de Slinger worden aangesloten. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Het Land van Wijk en Wouden van de Groenblauwe Slinger.

In het kader van het provinciaal beleid voor de Groen Blauwe Slinger is het de bedoeling dat de nieuwe Driemanspolder een recreatiegebied wordt met veel natuur en water. Daarnaast zal het gebied mogelijk gaan fungeren als bergingsgebied voor water in uitzonderlijke situaties. Om de inrichting van de Nieuwe Driemanspolder aan deze Groenblauwe Slinger-doelstellingen aan te passen zal ongeveer 360 ha van de in totaal 425 ha van functie moeten veranderen. Daarmee wordt de garantie geschapen dat het gebied tussen Zoetermeer en Leidschendam niet verder bebouwd gaat worden en een groene buffer ontstaat. Een groene buffer waar agrariërs en burgers uit het omringende stedelijk gebied actief gebruik van kunnen maken. De plannen voor de functieverandering worden in een apart bestuurlijk overleg voorbereid. In dit overleg zitten vertegenwoordigers van de gemeente Zoetermeer en Leidschendam, de provincie en de inspectie ruimtelijke ordening. De waterschappen en LNV gaan eveneens deel uitmaken van dit overleg. In 2002 zal het bestuurlijk overleg een concreet voorstel doen dat onder andere is gebaseerd op het Voorontwerp herinrichting Leidschendam en de doelstellingen van de Groenblauwe Slinger. In 2002 kan dit voorstel door de Landinrichtingscommissie Leidschendam worden beoordeeld op de inpassing in de plannen voor de herinrichting. Daarna zorgt deze commissie voor een verdere uitwerking en realisatie. De provincie heeft inmiddels al 5 miljoen gulden uit eigen middelen gereserveerd voor de herinrichting van de Nieuwe Driemanspolder. Dit bedrag komt boven op de gelden die door het Rijk en anderen al voor de herinrichting worden gereserveerd. Dankzij deze reservering kan er snel worden uitgevoerd. Na de beoordeling van het plan door de Landinrichtingscommissie zullen de gemeenten Leidschendam en Zoetermeer de vigerende bestemmingsplannen kunnen bijstellen om aan de uitvoering een juridisch-planologisch kader te bieden.

m. Overig toetsingskader:

- Verordening watergebieden en pleziervaart
- Volgordeschema Randstadgroenstructuur
- Verordening Bescherming Landschap en Natuur Zuid-Holland

II.1.3 Regionaal beleid

a. Landinrichtingsplan Leidschendam

Het provinciaal bestuur heeft na overleg met de regio in 1985 een verzoek ingediend om landinrichting in voorbereiding te nemen voor het gebied "Leidschendam-Nootdorp" een van de vier deelgebieden van de regio Haaglanden. De herinrichting is in 1986 door de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij op het voorbereidingsschema Landinrichting geplaatst. Ten behoeve van de landinrichting voor de herinrichting van Leidschendam is door de Landinrichtingscommissie, die op 27 mei 1992 door Gedeputeerde Staten is geïnstalleerd een Voorontwerpplan/Milieu-Effectrapport (VOP/MER) opgesteld (7-07-1997). Met de landinrichting wil de commissie een aantal problemen op het gebied van de ruimtelijke structuur, verkaveling en waterkwaliteit in het landinrichtingsgebied Leidschendam oplossen. Daarbij worden binnen het gebied inrichtingsmaatregelen getroffen die gericht zijn op landschap, landbouw, natuur, recreatie en leefbaarheid, infrastructuur, water en milieu. Daarnaast worden eigendom, beheer en onderhoud van deze voorzieningen geregeld. Het inspraakrapport Herinrichting Leidschendam is in september 2001 verschenen.

In het kader van de herijking Landinrichting streeft de Landinrichtingscommissie er naar deelplannen voor het plangebied te ontwikkelen. De vaststelling van het eerste deelplan is voorzien in 2001.

Het hoofddoel van de herinrichting "Leidschendam" is het gebied zo in te richten dat het gebied wordt veiliggesteld als landelijk gebied en een adequate buffer vormt tegen de verstedelijking door het realiseren van een duurzame functievervulling. Daarnaast zijn er ook andere doelen gesteld zoals het open houden van gebieden tussen steden (buffering), het vergroten van de recreatieve mogelijkheden, de natuurontwikkeling door o.a. het inrichten van reservaatgebieden en ecologische verbindingszones en het vergroten van de waterbergingscapaciteit.

Met de herinrichting wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan de totstandkoming van de Groenblauwe slinger.

b. Regionaal fietspadenplan (Op fietsbanden door Haaglanden).

In deze nota worden voorstellen gedaan met betrekking tot het ontwikkelen van toeristisch-recreatieve fietsroutes in de regio. Door het oplossen van de knelpunten in de routes kunnen de routes gerealiseerd worden. Het landelijk gebied van Leidschendam wordt door een tweetal fietsroutes doorkruist. De Vinexroute B4 is getraceerd van Hoek van Holland naar Zoeterwoude en ontsluit de VINEX-locatie Leidschenveen en volgt binnen het plangebied het bebouwingslint van Wilsveen, de Meerdijk en de Meer en Geerweg. Route C2 loopt vanaf Wassenaar via Leidschendam naar Zoetermeer en doorkruist het plangebied vanaf de Vliet via de Kniplaan en de Meerdijk richting Zoetermeer.

II.1.4 Gemeentelijk beleid

a. Structuurschets "Ontwikkelingsvisie Noordoostflank Haaglanden" (1996).

In dit plan wordt voor het gemeentelijk grondgebied het beleid ten aanzien van de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling bepaald. De structuurschets geeft richting aan de dynamische ruimtelijke ontwikkeling van Leidschendam in de regionale context, en fungeert daarbij als kader voor op te stellen bestemmingsplannen.

De twee sporen die in de structuurschets gevolgd worden zijn:

- behoud en versterking van het sociaal-economisch potentieel;
- waarborgen van duurzame ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is het versterken van de positie van Leidschendam in de regionale context en het benutten van kansen en potenties van economische groei, onder voorwaarden van duurzame ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.

Voor het buitengebied wordt de ontwikkeling van een landschappelijk ecologisch raamwerk voorgesteld tussen het duingebied, het Groene Hart en Midden-Delfland. Binnen het raamwerk zal het agrarisch karakter en de kenmerkende openheid behouden blijven waarbij de recreatieve (mede)gebruiks mogelijkheden van het gebied worden ontwikkeld.

De structuurschets dient nader te worden uitgewerkt in bestemmingsplannen. Voor het plangebied vormt het voorliggende bestemmingsplan deze nadere uitwerking.

b. 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 nodig ontwikkelen.

Aandachtspunten in het plan zijn:

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

c. Gemeentelijk milieubeleidsplan 1996-2000 (1996)

Het Gemeentelijk milieu beleidsplan met als titel "Leidschendam komt uit (op) een goed milieu" geeft de hoofdlijnen van beleid weer aan de hand van relevante milieuthema's en dient als basis voor uitvoeringsactiviteiten. Een integrale benadering van de milieuproblemen is het uitgangspunt waarbij meer dan in het verleden contact met de lokale samenleving wordt gezocht.

d. Economisch beleidsplan Leidschendam (1997)

Het economisch beleidsplan vormt de basis voor het gemeentelijk economisch beleid wat voornamelijk voorwaardenscheppend, stimuleren en begeleidend van aard kan zijn. Het beleid is gericht op een versterking van de economische structuur en verbetering van de werkgelegenheidssituatie, hiertoe zal de gemeente zich profileren als aantrekkelijke vestigingsgemeente voor het bedrijfsleven.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijfsleven wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

e. Verkeers- en Vervoersplan Leidschendam (1997)

In het verkeers- en vervoerplan sluit de gemeente Leidschendam aan bij mobiliteitsbeleid van rijk, provincie en stadsgewest. Doelstelling van het plan is om Leidschendam bereikbaar en leefbaar te houden, hiertoe wil de gemeente het (niet-noodzakelijke) autogebruik ontmoedigen en het fiets- en openbaar vervoergebruik stimuleren.

Voor het buitengebied wordt alleen aan de Stompwijkseweg, Oosteinde, de Middelweg en de N469 een wijkontsluitingsfunctie (voor respectievelijk Stompwijk, Wilsveen en voor Leidschenveen) toegedacht. De overige wegen in het buitengebied zijn of worden verkeersluw. Dit betekent, dat zij alleen een functie hebben/krijgen voor bestemmingsverkeer (aanwonenden en langs die wegen gevestigde bedrijven). Teneinde een toename van de belasting van de kern door (zwaar) vrachtverkeer te voorkomen, wordt voorgesteld een bedrijven-ontsluitingsweg te realiseren in het verlengde van de Westeinderweg, in combinatie met een afsluiting van de aansluitingen van de Tuinbouwweg en de Huysitterweg op de Dr. van Noortstraat.

Aan fietsverkeer is afzonderlijk aandacht besteed.

Gezien de functie van de Stompwijkseweg en de breedte van het profiel wordt de huidige weg als (subjectief) onveilig ervaren voor fietsers. Er wordt daarbij gezocht naar de (ruimtelijke) mogelijkheden voor het aanleggen van een fietspad langs de Stompwijkseweg.

f. Groenstructuurplan gemeente Leidschendam (1994)

Het Groenstructuurplan heeft hoofdzakelijk betrekking op de bebouwde kommen. Met betrekking tot de kern Stompwijk is in relatie tot het landelijk gebied voor het plangebied uitsluitend aangegeven dat voor de overgang dorp-landschap het van belang is dat het contrast tussen het open landschap en de beslotenheid van de kern behouden blijft.

g. Bomenverordening (1995)

De gemeente heeft een verordening opgesteld voor het vellen van houtopstanden binnen Leidschendam. In de verordening is een instandhoudingsplicht opgenomen. Bij het verlenen van een vergunning om houtopstanden te vellen spelen onder andere de volgende afwegingsaspecten een rol:

- natuur- en milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stad- en dorpschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.

- h. Landschapsontwikkelingsplan Zoetermeerse Meerpolder, gemeenten Zoetermeer en Leidschendam (2000).

In dit plan worden aanzetten gedaan om de kwaliteit van het landschap van de Zoetermeerse Meerpolder te verbeteren. De in het plan opgenomen visie behelst een aantal algemene doelen, met name het versterken van het landschapsbeeld.

Het Landschapsontwikkelingsplan fungeert als concreet referentiekader voor het aanlegvergunningstelsel, alsmede voor enkele vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden.

II.2 Inventarisatie

II.2.1 Werkwijze

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Naast de meer algemene gegevens betreffende abiotische, biotische en cultuurhistorische elementen heeft tevens een gedetailleerde inventarisatie plaatsgevonden met betrekking tot de in het plangebied aanwezige functies en bebouwing. Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van onder meer recente ondergronden, luchtfoto's, bestandsgegevens uit het Registratieprogramma handhaving Milieuwetgeving (RPHM), bestandsgegevens van de Afdeling Bouwtoezicht en gegevens ontleend aan veldonderzoek en overleg met belanghebbenden. Een nauwkeurige registratie van de feitelijke situatie is mede van belang voor uitvoering van het handavingsprogramma.

Aan de inventarisatie zijn onder meer gegevens ontleend omtrent activiteiten welke hebben plaatsgevonden in overeenstemming met of in afwijking van de vigerende regelgeving. Tevens zijn de gegevens gebruikt om mede te bepalen of deze activiteiten in de toekomst dienen te worden geregeld of onder het overgangsrecht dienen te worden geplaatst. Indien de ontwikkeling in strijd is met zowel de vigerende regeling als het toekomstig beleid is de inventarisatie aanleiding geweest tot nadere besluiten omtrent het toepassen van bestuursdwang.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt, dat de inventarisatie mede betrekking had op de milieuvergunningen.

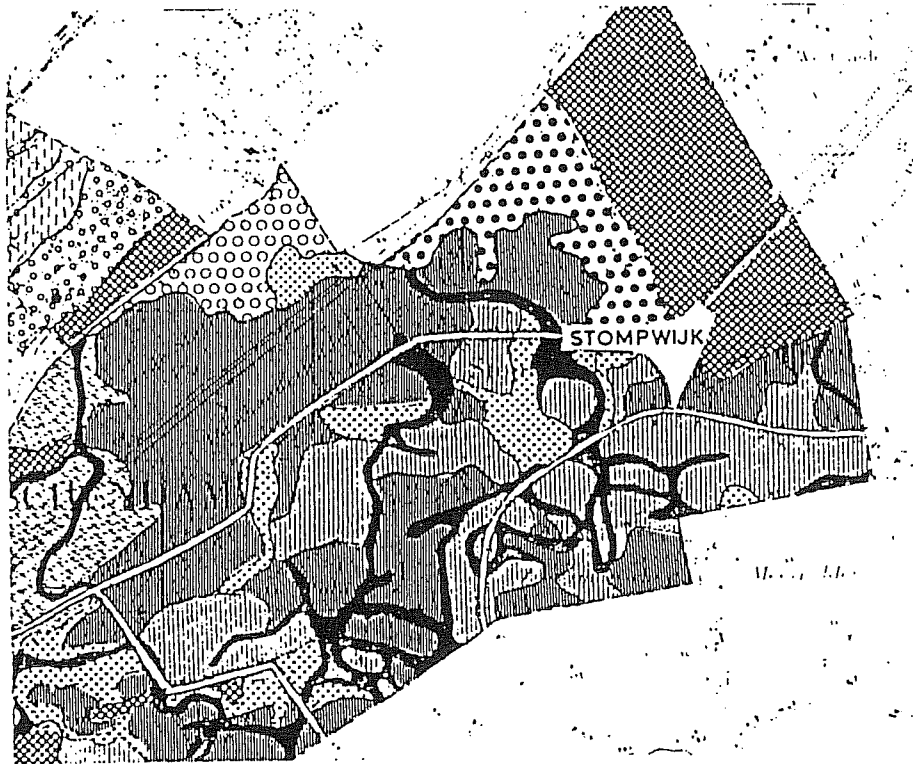
II.2.2 Geologie en occupatiegeschiedenis

Op de lemige zandlaag in diepe ondergrond is in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 10.000 jaar geleden, het basisveen ontstaan. De zee heeft hierover een pakket van kleiige en zandige sedimenten afgezet, oude zeeklei genoemd. Vervolgens zijn ter hoogte van de toenmalige kustlijn de eerste strandwallen ontstaan. Leidschendam ligt op de oudste, meest oostelijke strandwal. Hiertegen kwamen in westelijke richting enige strandvlaktes en strandwallen tot de huidige kustlijn.











Achter de strandwallen ontstond een lagune met een zoet/brak milieu wat langzaam verlandde en veranderde in een veenmoeras. De veengebieden groeiden uit boven zeespiegelnivo. Via de riviermondingen werd in de zogenaamde "transgressie-fasen" het veengebied door de zee overspoeld. Er ontstonden getijdekreken en het veen, dat niet was weggeslagen, werd overdekt met een laag zeeklei.

Omstreeks het begin van de jaartelling is er achter de strandwallenreeks een groot laagveen-gebied ontstaan, doorkruist door een aantal rivieren, zoals de Oude Rijn. Langs de rivieroever is jonge zeeklei afgezet. De afwatering van het veengebied gebeurde op natuurlijke wijze; door veenriviertjes die in verbinding stonden met vloedkreken en rivieren.

De bewoners die zich aan het eind van de 7e en begin van de 8e eeuw vestigden op de strand- en oeverwallen hebben pleksgewijs delen van het veenland ontgonnen voor akkerbouw.



DE BODEM

-  zand-eerdgronden
-  mesotrofe bovenlandveengronden met toemaakdek
-  mesotrofe restveengronden
-  combinatie van veen- en zandgronden
-  kalkhoudende klei-eerdgronden
-  kalkhoudende klei-eerdgronden met kattenklay in het profiel
-  kalkrijke zavel-eerdgronden
-  kalkarme klei-eerdgronden
-  zavel-eerdgronden
-  combinatie van veen-, zand- en zavelgronden

In de late Middeleeuwen kwam de ontginning goed op gang. Het moerasgebied werd ontgonnen vanaf de strandwallen en oeverwallen, veenriviertje en gegraven watergangen. Om de bodem geschikt te maken voor akkerbouw werden sloten voor de ontwatering gegraven. De boerderijen werden aan de ontginningsbasis van de langgerekte percelen gebouwd.

De bij de ontginning gepaard gaande ontwatering veroorzaakte zetting en oxidatie van het veen waardoor het maaiveld daalde. In enkele eeuwen daalde de bodem verschillende meters, onder zeespiegelniveau. Dijken werden aangelegd om het land te beschermen tegen de vloed. Ter plaatse van de oorspronkelijk natuurlijke waterscheiding heeft men omstreeks 1250 een dijk opgeworpen, de Landscheiding; deze vormt de zuid-westgrens van het plangebied. Ook de Vliet is in die tijd bedamd.

De gronden met een ondiepe ontwatering werden gebruikt voor veeteelt, nieuwe ontgonnen stukken werden gebruikt voor akkerbouw. Door de ontwatering van het veen klonk de bodem en daalde het maaiveld verder. In het natter wordende gebied vond een omschakeling naar veeteelt plaats. Ook door het oppervlakkig afgraven van de bodem voor turfwinning werd het gebied minder geschikt voor akkerbouw.

Vanaf de 14e eeuw werd er op grotere schaal turf gestoken in de veengebieden. Door deze vervening ontstonden uitgestrekte waterrijke gebieden en door afkalving ontstonden hier zelfs plassen. Grote gebieden gingen verloren voor de landbouw. Om landbouwgrond terug te winnen en verdere plasvorming te voorkomen werden van de 17e tot en met de 19e eeuw de uitgeveende gebieden door bedijking en bemaling droog gelegd.

Aan het eind van de 19e eeuw is een groot deel van het akkerland omgezet in weiland. Er ontstond een landschap van diepe open polders omgeven door hoge dijken met boezemwateren en een molengang.

II.2.3 Bodemsamenstelling en grondwater

Zeekleigronden

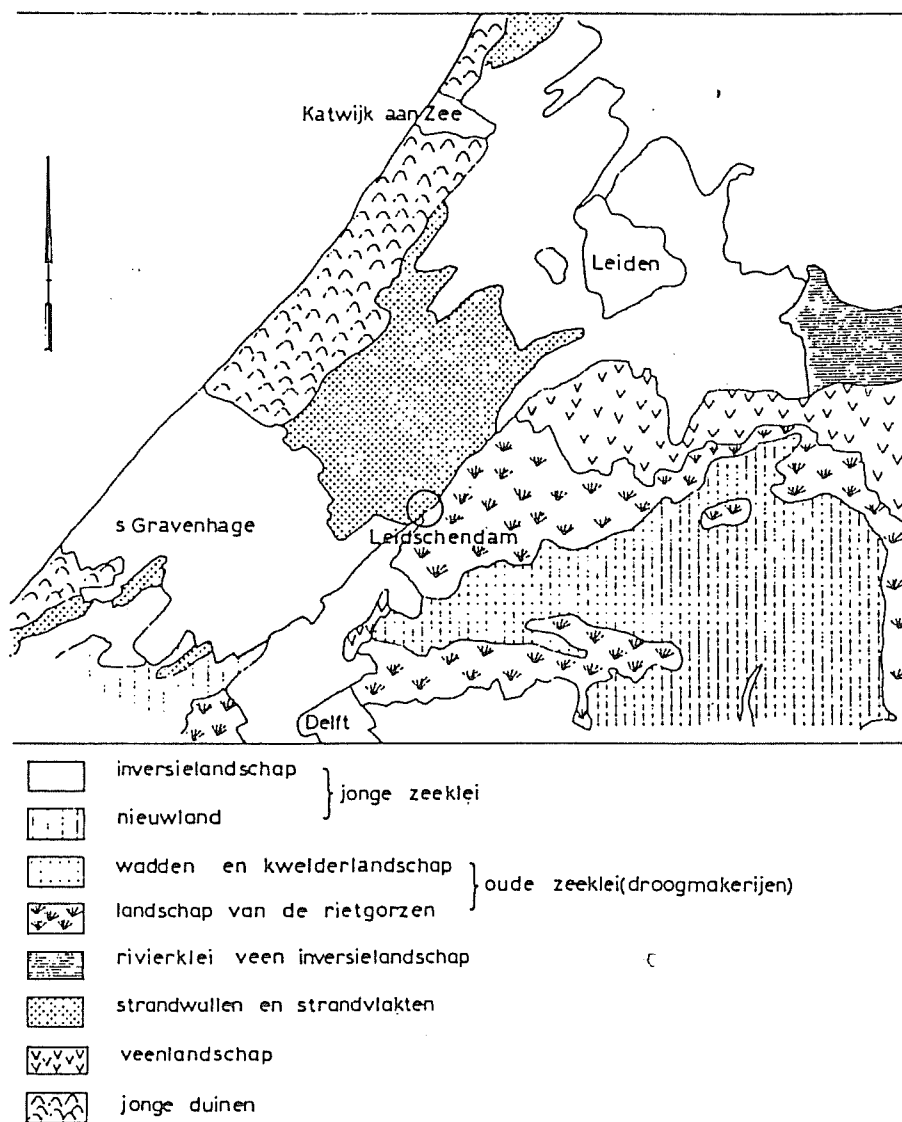
Door de vervening van de gronden zijn in een groot deel van het plangebied de zeekleigronden weer aan de oppervlakte gekomen. De kleigronden variëren in zwaarte en kalkgehalte. De plaatsen waar de kreken stroomde zijn bodemkundig herkenbaar aan een patroon van zavelachtige gronden.

Veengronden

In de Westeindsche polder, de Zwet- en Grote Blankaardpolder komt nog een dik pakket van het oorspronkelijke veen voor. Het veen is hier niet afgegraven. Ook ten noorden van van Stompwijk komen nog stroken met een dik pakket veen voor. Hier is het veen niet volledig afgegraven. Onder het veen ligt het kleipakket.

Moerige eerdgronden

De bodem in de Zoetermeerse Meerpolder is moerig van aard. In deze polder komt een gevarieerde bodem voor van restveen- en zeekleigronden. De bodem wordt hier ook doorsneden door het krekenpatroon met zavelachtige afzettingen.



II.2.4 Landschap

Het landschapsbeeld wordt gekenmerkt door open weidegebied vrijwel zonder beplanting en met een tamelijk grote dichtheid aan sloten, die zowel de richting als de visuele structuur van dit open landschap bepalen. Dit landschap heeft als basis enkele bebouwingslinten van waaruit het gebied is ontgonnen. Een aantal waterlopen vormen de hoofdwatertangen die het water afvoeren en tussen de kaden zijn gelegen boven het polderniveau. Karakteristiek is de Molendriegang in het westelijk gedeelte van het plangebied.

De Zoetermeerse Meerpolder die voor een gedeelte in het plangebied is gelegen vormt een speciale landschappelijke eenheid die sterk wordt bepaald door het open landschap en de ringsloot op drie meter boven de polder en waarlangs de bebouwing met erfbeplanting is gelegen.

Het gehele plangebied heeft een grote landschappelijke waarde.

II.2.5 Agarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich voornamelijk grondgebonden melkveehouderijbedrijven (graasdierbedrijven). Daarnaast komen glastuinbouwbedrijven voor. Er is sprake van een geconcentreerd glastuinbouwgebied van circa 40 ha gelegen tussen de Rijksweg A4 en de Dr. van Noortstraat in de Meeslouerpolder en enkele glastuinbouwbedrijven die verspreid zijn gelegen in het plangebied.

Alle agrarische bedrijven zijn geïnventariseerd. Deze inventarisatie is uitgangspunt geweest bij de bestemmingsbepaling.

II.2.6 Natuur

Door het open karakter en de vochtige graslanden is het plangebied van belang voor weidevogels.

De watertangen in het gebied spelen een belangrijke rol als ecologische verbindingen.

Met name het centrale gedeelte, de Oostflank en de Zoetermeerse Meerpolder, bezitten natuurwaarden die samenhangen met watergebonden vegetaties in sloten en sloot-kantbegroeiing. De polders hebben een functie als broedgebied en overwinteringsgebied voor weidevogels, eenden, ganzen en zwanen.

II.2.7 Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven. Bij de inventarisatie is een onderscheid gemaakt tussen "Landelijke bedrijven" (bedrijven welke qua aard gericht zijn op de agrarische functies in het landelijk gebied of qua aard passen binnen het landelijk gebied) en andere bedrijven.

II.2.8 Wonen

Binnen het plangebied bevinden zich bedrijfsgebonden woningen en overige woningen (burgerwoningen). De woningen zijn geïnventariseerd. De feitelijke situatie is bepalend geweest voor de toekenning van de bestemming.

II.2.9 Recreatie

Het plangebied is van betekenis voor extensieve recreatie in de vorm van kleinschalige dagrecreatie, verblijfsrecreatie en recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen en varen in samenhang met en gebruikmakend van de aanwezige landschappelijke agrarische structuur en infrastructuur.

II.2.10 Infrastructuur

De A4, de rijksweg Den Haag-Amsterdam, begrenst het plangebied aan de noordzijde. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de landscheiding, tevens de grens met Leidschenveen. Het plangebied wordt doorsneden door de provinciale weg (Jan Koenenweg) van Zoetermeer naar Zoeterwoude. Binnen het plangebied fungeren de Stompwijkseweg, het Wilsveen, het Oosteinde en de Dr. Van Noortstraat als ontsluitingswegen.

De overige wegen in het plangebied worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer voor de aangrenzende woningen, (agrarische) bedrijven en voorzieningen.

De fietsontsluiting voor het woon- en werkverkeer van Leidschendam is gekoppeld aan de wijkontsluiting. De Stompwijkseweg is door de beperkte breedte van de weg en het intensief gebruik als een onveilig fietsverbinding aan te merken. Er is een recreatieve fietsverbinding door het open landschap tussen de Stompwijkseweg en de Zoetermeerse Meerpolder.

II.2.11 Waterstaatkundige aspecten

Het plangebied behoort tot het Hoogheemraadschap Rijnland. De zuidgrens van het plangebied, de landscheiding, vormt tevens de grens met het hoogheemraadschap Delfland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer en voor wat betreft het boezemsysteem het kwantiteitsbeheer. Het waterschap Wilck en Wiericke is verantwoordelijke voor het kwantiteitsbeheer van de polders.

Grondwater

In het plangebied worden het Zoetermeersysteem en het Haags Duinsysteem onderscheiden. Het Zoetermeersysteem komt in de dieper gelegen delen, de droogmakerijen, als kwelwater in de watergangen aan de oppervlakte. Het bestaat uit "fossiel" zoet grondwater. Langs de randen van het systeem komt ook brak grondwater aan de oppervlakte.

Het grondwater van het "fossiele" Zoetermeersysteem wordt niet gevoed door oppervlaktewater, het grondwater is er van oudsher aanwezig.

Het grondwater kwelt op na een lange verblijftijd van enkele eeuwen en is over het algemeen van goede kwaliteit. Vooral in de periferie van de systemen komen gebieden voor met hoge ecologische waarden.

Het oostelijk deel van het plangebied, de polders ten noorden van Stompwijk, behoort tot het Haagse duinsysteem. Dit is een zoetwatersysteem, welke rust bovenop het brakke grondwater van het hoofdsysteem.

Het duinsysteem werd uitsluitend gevoed door neerslag en vormde een "zoetwaterlens" met een uitgestrektheid in het achterland. Nog altijd is zoetwaterkwel merkbaar in de polders aan de binnenzijde van de vroegere strandwallen. Nadat de waterleidingmaatschappijen van Den Haag, Wassenaar en Leiden drinkwater begonnen op te pompen uit de duinen werd op den duur een ernstige verdroging van de duinen merkbaar. Om die tegen te gaan werd met name door de Haagse Duinwaterleidingmaatschappij via een buis rivierwater aangevoerd, eerst uit de Lek en later zelfs uit de Andelse Maas. Dit rivierwater, dat rijk is aan voedingstoffen, eutrofeerde de omgeving van de infiltratieplassen. Hoewel de ontstane plassen veel vogels aantrokken, achtte men deze eutrofiëring ongewenst. Daarom streeft het Duinwaterbedrijf Z.-H. nu naar een systeem van diepinfiltratie in plaats van oppervlakteinfiltratie.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat uit polderwatergangen en het boezemwaterstelsel. Ten behoeve van de peilhandhaving wordt met behulp van de gemalen het overtollige water uit de polders op de boezem geloosd. Bij een tekort aan water wordt vanuit de boezem water ingelaten op de polders. De, in het plangebied gelegen, boezemwateren maken deel uit van het grote boezemwaterstelsel van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In het plangebied liggen de waterpeilen van de polders dicht onder het maaiveld. De gehanteerde polderpeilen verschillen per polder. In de droogmakerijen worden lagere polderpeilen gehandhaafd dan in het veenweidegebied.

Het water in de Vliet dat via de bodem van het oppervlaktewater wegzijgt kwelt reeds na enkele tientallen jaren weer op in de naburige dieper gelegen polders.

II.2.12 Cultuurhistorische waarden

Belvédère

In de nota Belvédère 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 Belvédèregebied "Zoeterwoude-Weipoort", dat wordt gekenmerkt door een veenpolderlandschap met karakteristieke boerderijlinten en droogmakerijen. Karakteristiek voor de veenontginning zijn de lange, smalle kavels die overwegend als grasland in gebruik zijn. De dorpen zijn tegenover de weidsheid van het landschap juist vrij besloten van aard, door de erf- en wegbeplanting en zijn ontstaan langs hoger gelegen gekanaliseerde veenstromen of weteringen. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op de kop van de kavels.

De consequentie van de ligging in een Belvédèregebied, is dat er bij ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden en dat deze, waar mogelijk, zelfs richtinggevend moeten zijn (inspiratiebron) voor de inrichting van het gebied.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Conceptversie van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek, verscheen in februari 2000. De CHS wordt door de provincie Zuid-Holland vervaardigd en bestaat uit een zevental kaarten. Op zes van die kaarten staan afzonderlijk aangegeven de kenmerken en waarden van archeologie, nederzettingen en het landschap. De zevende kaart is een overzicht van alle waarden tezamen. Op de overzichtskaart van de gehele provincie, blijkt dat het bestemmingsplangebied als "topgebied" wordt aangemerkt. Op de afzonderlijke kaarten staat het volgende vermeld over de waarden:

Historisch landschappelijke lijnen

- Stompwijkseweg : waarde hoog
- Meer- en Geerweg : waarde hoog
- Ondermeerweg : waarde hoog
- Bovenmeerweg : waarde hoog
- Wilsveen : waarde hoog
- Molendriegang : waarde zeer hoog
- Landscheiding : waarde zeer hoog

Historisch landschappelijke vlakken

- Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder : waarde hoog
- Zoetermeerse Meerpolder : waarde redelijk hoog

Nederzettingen

- Molendriegang : waarde zeer hoog
- Lintbebouwing Stompwijkseweg : redelijk waardevol; structuur intact. In relatie tot het landschap; eveneens : redelijk waardevol.
- Lintbebouwing Wilsveen : redelijk waardevol, structuur intact. In relatie tot het landschap; eveneens : redelijk waardevol.

Archeologie

Geen kenmerken en waarden aangegeven.

Objecten

De architectuur(historische) waarde van de bebouwing is over het algemeen vrij laag, de panden zijn simpel van vorm en veelal verbouwd, dus niet meer gaaf en evenmin zeldzaam in verschijningsvorm. De waarde van de bebouwing zit in de plaatsing op de kop van de kavel, aan de (verhoogd) liggende vaart en weg, en in het volume en de nokrichting. Kenmerkend is ook de ijheid van het bebouwingslint; veel doorkijkjes en open stukken.

De rijksmonumenten in het gebied zijn:

- de Molendriegang, Stompwijkseweg 24, 26 en 28
- boerderij & brug, Stompwijkseweg 13
- boerderij, Wilsveen 2
- begraafplaats, Wilsveen
- boerderij, Oosteinde 21
- gemaal de Antagonist (bijna geregistreerd)

Cultuurhistorisch interessant zijn de overige gemaaltjes in het gebied, met watergangen:

- gemaal Dr. Van Noortstraat 2
- gemaal Ondermeerweg 4/6
- gemaal Stompwijkseweg 16

Binnen het plangebied is sprake van een aantal cultuurhistorische waarden. In dit kader kunnen worden genoemd:

- de molen-3-gang bij Wilsveen;
- de oude slagenverkaveling (Grote Westeindsche Polders, Zwet- en Grote Blankaardpolder)
- de landscheiding uit 1250
- bebouwing met cultuurhistorische waarde.

Ten aanzien van de bebouwing met cultuurhistorische waarde, zoals oude boerderijen en ook oude gemalen, wordt opgemerkt, dat een aantal panden beschermd wordt door de Monumentenwet. Hierbij is sprake van bebouwing welke is opgenomen in de Rijksmonumentenlijst en bebouwing welke is opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst.

II.2.13 Milieu

- **Bodem**

In de bijlage is een gedetailleerd overzicht van verdachte en andere locaties opgenomen.

- **Water**

Er komen geen milieubeschermingsgebieden voor grondwater voor binnen het plangebied. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt ongunstig beïnvloed door een hoog gehalte aan voedingsstoffen.

- **Bedrijfssituaties**

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen is, mede in het kader van het Registratieprogramma Handhaving Milieuwetgeving (RPHM) een onderzoek gedaan naar de vergunningensituatie van de individuele inrichtingen.

- **Geluidsaspecten**

Stiltegebieden

Binnen deze nota is het gebied ten oosten van de kern Stompwijk aangewezen als "Milieubeschermingsgebied voor stilte". Binnen het aangewezen gebied zijn een aantal activiteiten niet toegestaan.

Industrielawaai

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen als bedoeld in artikel 16 van de Wet geluidhinder. Eveneens zijn in het plangebied geen zones vanwege geluidhinderlijke inrichtingen aanwezig.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de akoestische aspecten tengevolge van wegverkeerslawaaï. Bij het onderzoek is uitgegaan van de gegevens uit het eerdergenoemd Verkeers- en vervoerplan Leidschendam. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een afzonderlijke bij de toelichting behorende bijlage. Daarnaast zijn voor de woningen binnen een zone van 600 m. van Rijksweg 4 hogere waarden vastgesteld in het bestemmingsplan "Verbreiding Rijksweg 4"

Er kunnen slechts geluidsgevoelige objecten worden gebouwd indien kan worden voldaan aan de geldende grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder of een door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde inzake wegverkeerslawaaï.

III. BELEIDSDOELSTELLINGEN EN GEBIEDSDIFFERENTIATIE

III.1 Beleidsdoelstelling

III.1.1 Inleiding

In deze nota komen de doelstellingen die de gemeente nastreeft met het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" aan de orde. De doelstellingen vormen de basis voor het eigenlijke bestemmingsplan: de plankaart en de voorschriften. Het uitgangspunt voor deze nota wordt gevormd door de gewenste toekomstige ontwikkeling zoals deze zijn aangegeven in vastgestelde beleidsnota's van rijk, provincie en gemeente en op basis van de in het kader van de voorbereiding van het plan verrichte inventarisatie.

In de eerste paragraaf is een algemene beleidsdoelstelling verwoord. In de daarop volgende paragrafen is beleid geformuleerd per aspect of functie.

III.1.2 Algemene beleidsdoelstellingen

Het bestemmingsplan vormt de basis voor het beheer van de bestaande situatie en het sturen van ontwikkelingen. Daarbij gaat het er om ongewenste maatregelen en ontwikkelingen tegen te gaan en het beleidskader en de randvoorwaarden in juridisch-planologische zin te bieden voor het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Als algemene doelstelling geldt dat het bestemmingsplan randvoorwaarden wil scheppen voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling, zodat de diverse functies van het landelijk gebied voldoende tot ontplooiing kunnen komen. De belangrijkste functies die het bestemmingsplan aan het landelijk gebied toekent zijn landbouw, natuur, landschap en recreatie. Ontwikkelingen die buiten één van deze drie functies omgaan zijn in beginsel niet toelaatbaar. De waarden in het gebied spelen een belangrijke rol bij de planvorming.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de instandhouding en ontwikkeling van functies en waarden is een schoon milieu. Het plan beoogt daarom mede tot een goede afstemming te komen tussen de ruimtelijke ordening en het milieubeheer.

Bij (stedelijke) ontwikkelingen die buiten de primaire functies van het landelijk gebied omgaan wordt waar mogelijk het compensatiebeginsel gehanteerd. Het compensatiebeginsel gaat ervan uit dat bestaande natuurwaarden worden ontzien dan wel ingepast bij de planontwikkeling, of dat bij nieuwe ontwikkelingen welke eventueel een aantasting kunnen betekenen van de waarden van het plangebied aanvullende inrichtingsmaatregelen worden getroffen voor de ontwikkeling van nieuwe (compenserende) natuurwaarden aansluitend bij de nieuwe ontwikkelingen of elders in het plangebied.

Wanneer sprake is van aantasting van de Ecologische hoofdstructuur is de rijkscompensatieregeling van toepassing. Voor onafwendbare aantastingen van natuur- en landschapswaarden in het buitengebied buiten de Ecologische hoofdstructuur geldt de provinciale compensatieregeling. De eerste is vermeld in het Structuurschema Groene Ruimte. De tweede staat in de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid Holland.

III.1.3 Landschap

Het plan streeft behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke structuur na waarin de verschillende functies worden geïntegreerd en recht wordt gedaan aan het open karakter van het landschap. De Zoetermeerse Meerpolder is gaaf bewaard gebleven; met name de ovale vorm en de ringsloot zijn kenmerkend. Daarnaast vormt het slotenpatroon een van de karakteristieke elementen in het plangebied. Behoud van de landschappelijke waarden zal vooral tot uitdrukking komen in de beschermende werking die het bestemmingsplan biedt.

Herstel en ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in een actief beheer en inrichting, waarvoor het bestemmingsplan de ruimtelijke voorwaarden schept.

De kenmerkende landschappelijke waarden/elementen van het plangebied zijn beschreven in de inventarisatie en het onderzoek. Uit de diverse beleidsnota's blijkt het streven naar de ontwikkeling van een landschappelijke structuur als drager van de functies van het landelijk gebied en ter geleiding van de verstedelijking. Ook in het kader van de landinrichting bestaat er veel aandacht voor het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke structuur. Vanuit rijk en provincie kunnen wellicht middelen beschikbaar komen voor de ontwikkeling van de landschappelijke structuur.

Openheid - Voor het plangebied wordt gestreefd naar het behoud van de visuele openheid, de karakteristieke overgangen tussen het weidegebied en de duin- en landgoederenzone en grasland als dominerende grondgebruiksvorm.

Een bijzonder element in het plangebied wordt nog gevormd door de molentocht met drie molens. Het zicht op deze molengang dient zoveel mogelijk te worden behouden. Behoud van de openheid rond de molens is overigens ook van belang voor het functioneren van deze molens (molenbiotoop).

Verkavelingspatronen - Het verkavelings- en slotenpatroon weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap en geeft het landschap een band met het verleden. Het verkavelingspatroon heeft daarmee ook een cultuurhistorische waarde. Rond Stompwijk vormen de drooggemaakte veenpolders een karakteristiek cultuurhistorisch landschaps-element. Hier overheerst een smalle strokenverkaveling die min of meer haaks staat op ongeveer parallel lopende watergangen. De bewoning strekt zich uit op lange, smalle linten langs de kaden en de boezemwateren, die nog dateren van voor de vervening. De opstreckende verkaveling dwars op de Stompwijkse Weg, Oosteinde, Wilsveen en de dijk langs de Geer- en Meerweg dient behouden te blijven. Het verkavelingspatroon mag echter geen onevenredige belemmering vormen voor een bedrijfseconomisch verantwoord agrarisch gebruik.

Daarnaast zijn voor het bestemmingsplan de volgende aspecten van belang.

Relatie landbouw-landschap - Het landelijk gebied is van oudsher agrarisch productiegebied. Het is dan ook vooral de agrarische bedrijvigheid die verantwoordelijk was en is voor de landschapsvorming. Hoewel landschappelijke waarden bedreigd kunnen worden door agrarische activiteiten, kan niet zonder meer gesteld worden dat het agrarisch gebruik beperkt moet worden. Dit kan leiden tot marginalisering van de agrarische sector in het landelijk gebied,

hetgeen tot verloedering van het landschap kan leiden. Wanneer een optimale agrarische bedrijfsvoering onmogelijk wordt, zoekt de agrariër inkomsten uit andere dan agrarische activiteiten, die veelal vanwege de aard van de activiteiten een aanslag kunnen betekenen op het landelijk karakter van het buitengebied. Daarnaast bestaan er wellicht ook mogelijkheden voor meer op het agrarisch gebied gerichte agrarische gebruiksvormen, zoals bedrijven welke zich richten op het reservataarsbeheer en landschapsbeheer. Het plan gaat er daarom vanuit dat een gezonde agrarische sector bijdraagt aan de waarde van het landschap.

Dit neemt niet weg dat aan agrarische activiteiten, evengoed als aan andere activiteiten in het landelijk gebied, voorwaarden kunnen worden gesteld vanuit landschappelijke waarden.

Bouwen - Bouwactiviteiten in het buitengebied dienen enkel toegestaan te worden ten behoeve van die functies die in het landelijk gebied thuishoren. Daarbij vormt de agrarische functie, met name de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het primaat. Voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven zullen ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig dienen te blijven uit en oogpunt van continuïteit van deze bedrijven. Voor de ander in het plangebied aanwezige functies zullen de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Nieuwe bouwactiviteiten ten behoeve van niet agrarische functies dienen in beginsel een plaats te krijgen in of nabij de kern Stompwijk, al dan niet op daartoe aangewezen bedrijfslocaties. Ten aanzien van nieuwbouw van woningen zal een restrictief beleid worden gevoerd.

Om onnodige verdichting/verstening tegen te gaan dient de bebouwing in het landelijk gebied geconcentreerd te worden opgericht.

III.1.4 Agrarisch gebruik

Landbouw - Het plan streeft het handhaven van de landbouw na, als economische en ruimtelijke drager van het landelijk gebied. De landbouw draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio. Daarnaast vervult de landbouw een rol bij de instandhouding van het landschap en van bepaalde natuurwaarden. Het plan wil, in overeenstemming met het Streekplan, ontwikkelingsmogelijkheden geven aan volwaardige en perspectiefvolle agrarische bedrijven. Uit inventarisatie en onderzoek is naar voren gekomen, dat de landbouw in het plangebied voornamelijk bestaat uit graasdierbedrijven (melkvee). Daarnaast komt nog een aantal glastuinbouwbedrijven en een beperkt aantal percelen met andere cultures voor.

Melkveehouderij - Uitgangspunt voor het plan is dat de grondgebonden melkveehouderijbedrijven ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Alhoewel er fysiek, mede gezien het bestaande grondgebruik en de in voorbereiding zijnde landinrichting weinig behoefte zal zijn, kan medewerking worden verleend aan nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, met name graasdierbedrijven. Hierbij moet voldaan worden aan landschappelijke en milieuhygiënische randvoorwaarden en mag het toekomstperspectief voor bestaande agrarische bedrijven niet gefrustreerd worden (economisch, ruimtelijk).

Opgemerkt moet wel worden dat het Streekplan in het gebied van de Driemanspolder functieverandering voorstaat in het kader van het project Groenblauwe Slinger. In verband hiermee bevat het plan een wijzigingsbevoegdheid op dit punt.

Om bestaande agrarische bedrijven in het plangebied ontplooiingskansen te bieden kan medewerking worden verleend aan beperkte bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij. Deze bedrijfsactiviteiten zijn slechts als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan indien zulks ook uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Aan de ontwikkeling van meer grootschalige niet grondgebonden agrarische bedrijven (mammoet-bedrijven) zal geen medewerking worden verleend. Enerzijds vanwege de met deze bedrijfsactiviteiten samenhangende milieu(planologische)-aspecten en anderzijds vanwege de door voor deze bedrijven benodigde bouwvolumes en de verkeersaantrekkende werking. De grootschalige bebouwing kan een onevenredige aantasting betekenen voor de landschappelijke waarde van het plangebied. Daarnaast wordt de vestiging van deze bedrijven ook vanwege de verkeersaantrekkende werking met veelal zwaar vrachtverkeer, niet gewenst geacht.

Glastuinbouwbedrijven

- Binnen het plangebied zijn de glastuinbouwbedrijven te onderscheiden naar ligging:
- glastuinbouwbedrijven gelegen in het concentratiegebied nabij de kom;
- glastuinbouwbedrijven verspreid gelegen binnen het plangebied.

De bestaande glastuinbouwbedrijven en vollegrondstuinbouwbedrijven krijgen in het plan een passende bestemming. Bij de bestemming van de bedrijven wordt uitgegaan van de bestaande situatie en wordt onderscheid gemaakt tussen het bedrijfsperceel waarop de bedrijfsbebouwing -geen kassen zijnde- en algemene bedrijfsvoorzieningen zijn gesitueerd en het kassenperceel waarop de glasopstanden zich bevinden. In verband met de continuïteit van de bedrijven kan het voor de bedrijven wenselijk/noodzakelijk zijn om de bedrijfsbebouwing uit te breiden.

Ten aanzien van de nieuwvestiging en hervestiging van glas wordt een restrictief beleid gevoerd. Om de visuele openheid van het gebied te behouden en op de lange termijn de bestaande openheid niet te frustreren is hervestiging slechts toegestaan binnen het bestaande glastuinbouwconcentratiegebied en wordt voor het gehele plangebied geen medewerking verleend aan nieuwvestiging. Het glastuinbouwgebied heeft, mede gezien het streekplan, beperkte uitbreidingsmogelijkheden richting de A-4 en Knipplaan. Het beleid geeft voorkeur aan nieuwvestiging binnen de specifiek aangewezen glastuinbouwontwikkelingsgebieden (in Zuid-Holland onder meer in het Westland en B-driehoek).

Voor de verspreid gelegen bedrijven binnen het plangebied verdient het aanbeveling met belanghebbenden te onderzoeken of er mogelijkheden bestaan van bedrijfsverplaatsing naar een glastuinbouw concentratiegebied. Indien dit niet mogelijk is kan medewerking worden verleend aan een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, waarbij rekening zal worden gehouden met de provinciale richtlijnen en jurisprudentie ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven.

De bestaande buiten het concentratiegebied gevestigde bedrijven hebben daarbij beperkte mogelijkheden om de oppervlakte glas uit te breiden (tot 2 hectare). Dit betekent dat, mede in verband met de rentabiliteit, de continuïteit van deze bedrijven in de toekomst in het gedrang kan komen. Door de gemeente zal met de betrokken agrariërs nader overleg worden gevoerd over het perspectief van deze bedrijven. In dit verband is kort geleden een Klankbordgroep Glastuinbouw Leidschendam-Stompwijk geïnstalleerd.

Bij de situering van de bedrijfsbebouwing dient te worden gelet op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de landschappelijke waarde (openheid) van het gebied waarin het bedrijf is gelegen.

Intensieve veehouderij - Het plan laat intensieve veehouderij toe als (ondergeschikte) neventak op een (grondgebonden) melkveehouderijbedrijf, mits dit niet strijdig is met de milieuwetgeving.

Er wordt een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van de (zelfstandige) vestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Aan de nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven zal geen medewerking worden verleend.

Uitgangspunten voor dit restrictief beleid zijn het behoud van de visuele openheid en het voorkomen van verdere "versteniging" van het gebied, het beperken van stankhinder voor nabijgelegen stedelijke en/of stankgevoelige objecten. En het behoud van een schoon productiemilieu voor huidige en toekomstige generaties.

Aan de omschakeling van bestaande (grondgebonden) veehouderijbedrijven naar niet-grondgebonden (intensieve) veehouderijbedrijven zal geen medewerking worden verleend.

Overige agrarische bedrijven – In het plan komen nog een aantal percelen voor met volgrondstuinbouw en bomen. Een verdere uitbreiding van dit areaal cultuurgrond wordt vanwege de landschappelijke en natuurwaarden in het plangebied niet gewenst geacht.

Bouwen - Voor een gezonde agrarische bedrijfsvoering dienen er voldoende bouw mogelijkheden te zijn. Uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing dient geconcentreerd plaats te vinden; uitgangspunt daarbij is dat de situering van nieuwe bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande bebouwing zal plaatsvinden. Nieuwe agrarische bebouwing dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Agrarische bebouwing mag alleen worden opgericht door volwaardige bedrijven. In veel gevallen is het wenselijk erfbeplanting aan te brengen rond agrarische bebouwing, waarbij dient te worden gestreefd naar streekeigen soorten, zoals essen en elzen. Hiertoe zal in voorkomende gevallen overleg worden gevoerd met de individuele bedrijven.

Nieuwvestiging - Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, waarbij op de kaart een nieuw bedrijfscentrum/bebouwingsvlak wordt aangegeven is mogelijk voor grondgebonden agrarische bedrijven (graasdierbedrijven).

Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijbedrijven is uitgesloten in het gehele plangebied. Aan nieuwvestiging van akkerbouwbedrijven, tuinbouwbedrijven, waaronder begrepen fruitteeltbedrijven, boomkwekerijen en bedrijven met Boskoopse cultures zal geen medewerking worden verleend. Daarnaast is nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten in het gebied met natuurwaarden en natuurontwikkelingsgebieden.

Een belangrijk criterium bij de nieuwvestiging is de volwaardigheid. Van een volwaardig/reëel agrarisch bedrijf is sprake als vanuit een bedrijfseconomisch oogpunt opgezet bedrijf een basisinkomen kan leveren aan een volwaardige arbeidskracht. Een volwaardige arbeidskracht is een arbeidskracht die een volledige dagtaak vindt in het betrokken bedrijf. Daarnaast speelt het perspectief/de continuïteit van de bedrijfsvoering een belangrijke rol bij de beoordeling van

een aanvraag tot nieuwvestiging. Bij de beoordeling van de volwaardigheid van agrarische bedrijven zal advies worden ingewonnen bij een terzake deskundige commissie.

Bedrijfsbeëindiging - Bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing gaat de voorkeur uit naar nieuwvestiging of verplaatsing van een agrarisch- of agrarisch aanverwant bedrijf naar het betreffende agrarisch bedrijfscentrum. Indien dit niet mogelijk is kan medewerking worden verleend aan de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning of hergebruik van de bebouwing door in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven.

Indien agrarisch hergebruik niet mogelijk blijkt, kan, in slechts een beperkt aantal situaties, medewerking worden verleend aan een functiewisseling ten behoeve van een landelijk bedrijf (zoals een paardenhouderij), een agrarisch aanverwant bedrijf (een loonwerkersbedrijf) en/of een niet-agrarisch bedrijf. De vraag of medewerking kan worden verleend is mede afhankelijk van de omliggende gebiedsbestemming, de ligging ten opzichte van andere functies en/of routes en de aard van de gewenste functie/(bedrijf)activiteiten. Daarbij ligt de nadruk op functies welke qua aard passen binnen het gebied. Bij functiewisseling mag geen uitbreiding van de aanwezige bebouwing en geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit plaatsvinden. Bij functiewisseling wordt uitgegaan van sanering of amovering van voormalige, niet langer noodzakelijke, bedrijfsbebouwing. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat voor cultuurhistorische en waardevolle of beeldbepalende (bedrijfs)bebouwing het beleid gericht is op handhaving c.q. herstel van de waarde van deze bebouwing.

Landbouw, natuur en landschap - De melkveehouderij is van belang voor het behoud van het open karakter van het plangebied. In het plangebied is vanouds sprake van een verweving van landbouw en natuur. Zoals uit de inventarisatie bleek, is het handhaven of ontwikkelen van deze specifieke natuurwaarden goed in te passen in de agrarische bedrijfsvoering. Het gaat daarbij onder andere om de bescherming van weidevogels en een natuurvriendelijk sloot- of slootoe-verbeheer en landschapselementen.

Waar bestaande of te ontwikkelen natuurwaarden niet kunnen samengaan met een rendabele agrarische bedrijfsvoering, dient scheiding tussen de functies landbouw en natuur te worden nagestreefd. In deze gebieden is het beleid gericht op een natuurontwikkeling. Uitvoering van dit beleid kan plaatsvinden door het sluiten van beheersovereenkomsten en/of aankoop van de gronden. Het beleid is er daarbij op gericht het agrarisch grondgebruik af te stemmen op de gewenste natuurontwikkeling. Binnen reservaatgebieden geldt voor de overheid de plicht tot aankoop van agrarische gronden, mits de prijs daarvan de agrarische marktwaarde niet (ver) te boven gaat.

Landbouwkundig beheer - De inrichtingseisen die vanuit het landbouwkundig gebruik worden gesteld, worden mede betrokken bij de landinrichting. Het beleid gaat ervan uit dat aan realisering van de verbeterde inrichting medewerking kan worden verleend als dit niet in strijd is met de overige doelen van het bestemmingsplan. Ook na de landinrichting kan er behoefte ontstaan aan een aangepaste inrichting en specifieke beheersmaatregelen. Ten aanzien van een aantal activiteiten wordt een nader belangenafweging noodzakelijk/gewenst geacht. De landbouw wordt gezien als een economische drager van landschappelijke waarden en in mindere mate ook van natuurwaarden in het plangebied. In de agrarische gebieden wordt een ruime agrarische bestemming voorgestaan met goede productie-omstandigheden. Om tot een

goede afstemming te komen tussen de agrarische activiteiten en natuur- en landschapswaarden dient een nadere afweging te worden gemaakt tussen het agrarisch en het natuur- en landschapsbelang. Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden in de agrarische gebieden zal in het plan een afwegingsstelsel/aanlegvergunningstelsel opgenomen.

III.1.5 Niet agrarisch gebruik

Agrarische aanverwante bedrijven, landelijke bedrijven en niet-agrarische bedrijven

In het plan wordt ten aanzien van niet agrarische bedrijven onderscheid gemaakt in bovenstaande bedrijfsoorten.

Landelijke bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven kunnen, mits deze geen grootschalig of industrieel karakter dragen, worden ingepast in het landelijk gebied. Zij kunnen een bijdrage leveren aan het optimaal functioneren van het landelijk gebied. Aan dergelijke bedrijven moet dan ook, binnen randvoorwaarden die landschap, natuur en milieu stellen, enige ontwikkelingsruimte worden geboden. In het plan worden bestaande bedrijven positief bestemd.

Niet-agrarische bedrijven horen in beginsel niet thuis in het landelijk gebied. Deze functie is in strijd met het karakter van het landelijk gebied en kan leiden tot aantasting van functies en waarden die qua aard wel in het landelijk gebied thuishoren. Door het weren van niet-agrarische bedrijvigheid behoudt het landelijk gebied het eigen karakter in contrast met de kernen. Het is daarnaast van belang met het oog op de veelal onvoldoende daartoe ingerichte infrastructuur en de (soms beperkt aanwezige) openbare nutsvoorzieningen. Als beleidsuitgangspunt geldt, dat de binnen het plangebied aanwezige legaal gevestigde niet agrarische bedrijven positief zullen worden bestemd.

Bij het positief bestemmen van niet-agrarische bedrijven speelt mee dat verplaatsing naar een bedrijfsterrein in veel gevallen om financiële en planologische redenen niet haalbaar is. De uitbreidingsmogelijkheden blijven echter beperkt.

Voor bedrijven welke zonder de benodigde vergunningen zijn gevestigd wordt onderzocht of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten (in het kader van de handhaving van de vigerende regeling) nog tot de (bestuurlijke) mogelijkheden behoort. Zo niet dan zal worden onderzocht op welke wijze deze bedrijfsactiviteiten kunnen worden ingepast.

Bouwen - Uitbreidings- en bebouwingsmogelijkheden zijn van belang voor de continuïteit van agrarisch aanverwante en niet-agrarische bedrijven. Aan de bestaande bedrijven kan een beperkte uitbreidingsmogelijkheid worden geboden. Overigens dient grootschalige bedrijfsontwikkeling te worden voorkomen. Bij eventueel, uit een oogpunt van continuïteit wellicht, toch noodzakelijke uitbreidingen zal in beginsel geen medewerking worden verleend. In die situaties zal, in overleg met belanghebbenden dienen te worden gezocht naar het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten naar specifiek aangewezen bedrijfsterreinen of een lokatie binnen of direct aansluitend op de kern Stompwijk. Daarbij dient echter ook te worden gelet op de milieu-planologische aspecten als ruimtelijke en milieu-planologische inpassing, de gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de belangen van landbouw. De ontwikkelingsruimte voor niet-agrarische bedrijven in het plangebied is dan ook beperkt.

Nieuwvestiging - Ten aanzien van nieuwvestiging van agrarisch aanverwante en landelijke bedrijven zal een restrictief beleid worden gevoerd. Binnen het plangebied zijn beperkte mogelijkheden aanwezig in het kader van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. Daarbij dient met name te worden gelet op de gebiedsbestemming waarbinnen het bedrijf zal zijn gelegen (landbouw-, natuur-, landschapsbelangen) en de relatie tot andere functies in het plangebied en de verkeersaantrekkende werking van deze bedrijven met name met betrekking tot zwaarder verkeer.

Aan nieuwvestiging van niet agrarische bedrijven zal geen medewerking worden verleend. In het plangebied zijn geen geschikte delen aanwezig hiervoor. Landbouw-, natuur-, landschapsbelangen laten geen ruimte voor dergelijke ontwikkelingen. Slechts in bijzondere gevallen kan medewerking worden verleend in het kader van het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, indien sprake is van kleinschalige en, uit een oogpunt van milieuhygiëne niet storende bedrijven. In deze situaties zal worden gestreefd naar het amoveren/saneren van niet langer noodzakelijke bedrijfsbebouwing. Geen medewerking zal worden verleend aan een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

Bedrijfsbeëindiging - Bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch aanverwant bedrijf of een niet-agrarisch bedrijf gaat de voorkeur uit naar het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het amoveren van de voormalige bedrijfsgebouwen. Wanneer het amoveren van voormalige bedrijfsgebouwen niet reëel is te achten, dienen de mogelijkheden te worden nagegaan voor hergebruik van de bedrijfsgebouwen door in de omgeving gevestigde (agrarische) bedrijven. Daarbij kan, onder voorwaarden, medewerking worden verleend aan een functiewisseling van voormalige agrarische bedrijven ten behoeve van landelijke bedrijven, welke qua aard passen binnen het landelijk gebied. In deze situatie vormt de bestaande bebouwing het uitgangspunt. Geen medewerking zal worden verleend aan een aanmerkelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

III.1.6 Natuur

Het plan streeft behoud, herstel en ontwikkeling na van natuurwaarden in zowel de gebieden waar sprake is van natuurwaarden, waar eventueel sprake is van een agrarisch nevengebruik, als in het (primaire) agrarisch gebied. Behoud van de waarden zal vooral tot uitdrukking komen in de beschermende werking die het bestemmingsplan biedt. Herstel en ontwikkeling kan gerealiseerd worden door inrichting en actief beheer, waarvoor het bestemmingsplan voorwaarden schept. De kenmerkende natuurwaarden van het plangebied zijn toegelicht in de inventarisatie voor het bestemmingsplan.

Naast handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen regelgeving kan, door middel van overleg met agrariërs, het weidevogelbeheer of een natuurvriendelijk sloot- en oeverbeheer worden gestimuleerd.

Uitgangspunt voor natuurbeheer en natuurontwikkeling op agrarisch bestemde gronden is de vrijwilligheid vanuit het agrarisch bedrijf. Uitvoering van dit beleid kan plaatsvinden via het sluiten van beheerovereenkomsten of de aankoop van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling, waarbij in een aantal situaties overigens sprake kan zijn van agrarisch medegebruik. Voor wat betreft dit laatste zal dan veelal sprake zijn van een medegebruik wat sterk gericht is op de natuurwaarden van het gebied of de geformuleerde beleidsdoelstellingen voor het gebied.

Waar bestaande of te ontwikkelen natuurwaarden niet kunnen samengaan met een rendabele agrarische bedrijfsvoering, wordt de scheiding van de functies landbouw en natuur voorgestaan. Hiertoe zijn door de provincie reservaatgebieden aangewezen. In de aangewezen natuurreservaten is het beleid gericht op het handhaven, versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. In het plangebied bestaan de kenmerkende natuurwaarden ondermeer uit kritische weidevogelsoorten en vegetaties van schrale graslanden. Voor het agrarisch medegebruik is het beleid gericht op een gebruik dat is gericht op de natuurdoelstellingen.

Het bestemmingsplan biedt de ruimtelijke voorwaarden voor de ontwikkeling van ecologische verbindingen tussen het duingebied, het Groene Hart en Midden-Delfland. De ontwikkeling van deze verbindingzones zal enerzijds sterk afhangen van de bereidwilligheid van de grondeigenaren/gebruikers en anderzijds van de beschikbare financiële middelen.

Watergangen in het plangebied vervullen een (potentiële) rol als ecologische verbinding. Door middel van een natuurvriendelijk oeverbeheer en door inrichtingsmaatregelen (bijvoorbeeld het aanbrengen van plasbermen met rietbegroeiing) kan de ecologische functie van deze wateren worden ontwikkeld. Vooral doorgaande watergangen vormen met de oeverstroken een belangrijk element voor ecologische verbindingzones.

De visstand in het plangebied is sterk afhankelijk van de kwaliteit van het water en inrichting van de waterlopen.

Relatie landbouw-natuur - In het plangebied zullen agrarische ontwikkelingen met betrekking tot "ecologisch boeren" zo mogelijk worden ondersteund. Ten deze worden ingang gezette initiatieven van in het plangebied gelegen agrarische bedrijven verder afgewacht.

III.1.7 Milieu

Relatie ruimtelijke ordening en milieubeleid - De Vierde nota over de ruimtelijke ordening stelt dat ruimtelijk beleid en milieubeleid nauw op elkaar aansluiten. Er worden een drietal relaties onderscheiden: het milieu stelt randvoorwaarden aan de ruimtelijke ontwikkeling, de kwaliteit van het milieu kan worden verbeterd door middel van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door een schoon milieu. Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is de laatste jaren sprake van een integratie van beide beleidsvelden.

Ondanks het feit dat zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid zich bezig houden met dezelfde omgeving, bestaat, ook in de jurisprudentie, de opvatting dat ruimtelijke ordeningswetgeving en milieuwetgeving ieder hun eigen toepassingsgebied hebben. Overlap tussen de toepassingsgebieden is onwenselijk.

Deze gedachte wordt wel de **twee-sporengedachte** genoemd. Milieuwetgeving schrijft (veelal technische) voorzieningen voor aan individuele inrichtingen met als gegeven de locatie van de inrichting. De ruimtelijke ordening daarentegen regelt de locatiekeuze van de functies met afweging van alle daarbij betrokken belangen, waaronder het milieubelang. De Kroon formuleert dit als volgt: "De WRO en de milieuwetgeving hebben ieder hun eigen toepassingsgebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke consequenties van het weren dan wel het toelaten van bedrijven in het algemeen in een bepaald gebied. De milieuwetgeving bevat regelingen met betrekking tot de milieuhygiënische gevolgen van de vestiging of de aanwezigheid van een specifiek bedrijf, dat ingevolge een bestemmingsplan op een bepaalde plaats in het algemeen toelaatbaar wordt geacht" (o.a. KB Zutphen, 16 juni 1988 nr 32).

De Kroon heeft verder bepaald dat het niet mogelijk is om direct emissienormen op te nemen in het bestemmingsplan. De Kroon: "Voor normen die veeleer betrekking hebben op het oprichten, in werking brengen en in werking zijn van eventueel op de grond en in de gebouwen te vestigen bedrijven, is in het bestemmingsplan geen plaats" (KB 10-03-1979 nr 66).

Mede gelet op de uitspraken van de Kroon, blijft het bestemmingsplan primair een instrument ten behoeve van de toekenning van functies aan gronden en gebouwen en het geven van randvoorwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling van functies. Het bestemmingsplan kan daarbij geen op uitvoering gerichte gebodsbepaling opnemen voor individuen in het gebied.

Daarbij is het beleid erop gericht te komen tot een afstemming en integratie van het ruimtelijk beleid met het milieubeleid, conform het gemeentelijk milieubeleidsplan. Er wordt gestreefd naar het voorkomen van dubbele regelgeving en/of vergunningverlening. Uitvoering van het milieubeleid, mede ter ondersteuning van de doelstellingen van dit plan, geschiedt mede door toepassing te geven aan sectorale wetgeving, zoals de Wet milieubeheer.

Ondanks de beperkingen die het wettelijk systeem oplegt zijn er mogelijkheden om te komen tot afstemming tussen het bestemmingsplan en het milieubeleid. Het te voeren milieubeleid en de milieuregelgeving spelen in het bestemmingsplan een rol bij de toekenning van functies en bij ontwikkeling van functies.

Ontwikkeling van functies

Bij ontwikkeling van functies dient een afweging te worden gemaakt. Bij deze afweging moet in sommige gevallen milieuregelgeving worden betrokken, die meestal betrekking heeft op minimaal aan te houden afstanden ten opzichte van andere functies (zoning). Te noemen zijn onder meer de Wet geluidhinder (geluidhinder) en de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met afstanden tot gevoelige functies.

Ook wordt door de gemeente medewerking verleend aan beëindiging milieubelastende bedrijfsactiviteiten en wordt geen nieuwe ruimte voor milieubelastende activiteiten gereserveerd.

Stankhinder - Met betrekking tot stankhinder wordt gestreefd naar het voorkomen van overlast voor stankgevoelige objecten en een verbetering van de milieukwaliteit. Uitvoering van dit beleid geschiedt door het aanhouden van voldoende afstand tussen de bron en de stankgevoelige objecten, overeenkomstig de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Daarnaast wordt medewerking verleend aan functiewisseling bij bedrijfsbeëindiging van milieubelastende bedrijven of bedrijfsonderdelen.

Verzuring - De aard van de bodem bepaalt de gevoeligheid voor verzuring die optreedt door neerslag van verzurende stoffen. Verzurende stoffen zijn afkomstig van elektriciteitscentrales, industrie en verkeer. Het verzurende ammoniak komt vrijwel geheel van de veehouderij en slaat vooral dicht bij de bron neer. De effecten van verzuring zijn een afname van de vitaliteit of verarming van flora en fauna.

In het plangebied is overigens geen sprake van gebieden welke bijzonder gevoelig zijn voor verzuring, met uitzondering van gedeelten van de Zoetermeerse Meerpolder.

Geluid - Het beleid is gericht op het voorkomen van overlast door geluid. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (50 dB(A)). Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Binnen het plangebied zal daarnaast geen medewerking worden verleend aan vestigingsmogelijkheden voor lawaaispoorten.

Bodembeschermingsgebieden - Op grond van de Wet Milieubeheer heeft de provincie Zuid-Holland bodembeschermingsgebieden aangewezen. De bodembeschermingsgebieden hebben een vertaling gevonden in het streekplan van de provincie. De wijze waarop het bodembeschermingsbelang in het bestemmingsplan is vertaald zal dan ook onderwerp zijn van de provinciale plantoetsing.

Het plan wil tegemoet komen aan het bodembeschermingsbelang en de bodemwaarden en de aan de bodem gerelateerde waarden op adequate wijze beschermen. Een deel van deze waarden is dermate kwetsbaar dat deze gescheiden van andere functies bestemd dienen te worden. De waarden van deze gronden zijn over het algemeen sterk verweven met de agrarische functie, zoals elders uit dit hoofdstuk blijkt. De bodemwaarden van deze gebieden, de daaraan gerelateerde natuurwaarden en de agrarische functie kunnen dan ook in één en dezelfde bestemming in het plan worden verwerkt. Bepaalde ingrepen vanuit de landbouw, vooral het scheuren van grasland, dient daarbij onderwerp van nadere afweging te kunnen zijn.

Waterkwaliteit - In het plangebied wordt gestreefd naar het verbeteren van de waterkwaliteit. Daarbij wordt opgemerkt, dat de verantwoordelijkheid voor het waterbeheer, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin primair berust bij het waterschap/Hoogheemraadschap. De gemeentelijke taak blijft in deze beperkt. Het beleid is er daarbij op gericht in goed overleg met de waterbeheerders te komen tot het scheppen van randvoorwaarden teneinde de waterkwaliteit te kunnen verbeteren. Uitbreiding en verbetering van het rioleringsstelsel is daarbij mede van belang.

III.1.8 Wonen

Geledingsfunctie - In het streekplan heeft het plangebied een geledingsfunctie voor de aangrenzende stedelijke gebieden de Haagse en de Leidse stadsregio. Uitgangspunt daarbij is dat een verdere toename van het aantal woningen dat niet functioneel aan het buitengebied is gebonden ongewenst is. Nieuwbouw van verspreide woningen in het buitengebied is derhalve niet toegestaan.

Uitgangspunt voor de woonfunctie in het plangebied is de bestaande situatie. De bestaande burgerwoningen worden positief bestemd. De (agrarische) bedrijfswoningen worden in het bestemmingsplan in de bedrijfsbestemming opgenomen.

Functiewisseling - Bij bedrijfsbeëindiging kan medewerking worden verleend aan een functiewisseling naar een woonfunctie. Het beleid is erop gericht om, in overleg met belanghebbenden, met name de karakteristieke boerderijen in het gebied zoveel mogelijk in stand te houden, aangezien deze in belangrijke mate bepalend zijn voor het landschappelijk beeld.

Bedrijfswoningen - Bij agrarische bedrijven is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan, voor zover niet reeds aanwezig. De bouw van een woning voor de rustende ondernemer/boer is niet toegestaan evenmin als een 2^e bedrijfswoning, omdat volgens de huidige technische mogelijkheden permanent toezicht door middel van een 2^e bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is.

III.1.9 Recreatie

Het beleid met betrekking tot de recreatie richt zich op handhaving van de bestaande betekenis van het landelijk gebied voor de recreatie en waar mogelijk versterking van de recreatieve functie. De aanwezige voorzieningen voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie en recreatief medegebruik worden in het plan positief bestemd. Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend, voor zover deze niet strijdig zijn met belangen van natuur, landschap en landbouw.

Toeristisch-recreatief netwerk - In het plan worden voorwaarden gegeven voor een verdere ontwikkeling van een toeristisch-recreatief netwerk. De recreatieve structuur zal ontwikkeld worden in samenhang met de landschappelijke, ecologische en agrarische structuur (landschaps-ecologisch raamwerk) en een schakel vormen tussen het duin- en landgoederen gebied en het open veenweidegebied (Groene Hart, Midden Delfland).

Bij de ontwikkeling van het netwerk van doorgaande fiets-, wandel- en vaarroutes wordt de aansluiting op stedelijk gebieden als uitgangspunt gezien. De bebouwde kom van Leidschendam en de kern Stompwijk zullen als recreatieve knooppunten fungeren in het netwerk van recreatieve routes. Gekoppeld aan de toeristisch-recreatieve structuur worden mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen. Bij de ontwikkeling van de recreatieve (mede) gebruiksmogelijkheden van het landelijk wordt

gestreefd naar een gecombineerde ontwikkeling met natuurlijke en landschappelijke waarden. Een afstemming van de recreatieve gebruiksmogelijkheden op de ecologische, landschappelijke waarden het milieu of functies zoals landbouw is van belang. Het beleid is erop gericht om conflicten en verstoring (door middel van inrichting, zonering en reglementering) te voorkomen.

Kleinschalig kamperen - In het kader van de plattelandsvernieuwing worden er mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van "kleinschalige" vormen van verblijfsrecreatie in het landelijk gebied. Dit wordt aangeduid met "kleinschalig kamperen". Het begrip "kamperen bij de boer" is daarmee komen te vervallen. Bij het toestaan van kleinschalig kamperen kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van bedoelde voorzieningen.

In de relatie tussen de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dienen nader bepalingen te worden opgenomen in een bestemmingsplan of het bestemmingsplan zich al dan niet tegen de mogelijkheden van de WOR verzet.

De gemeente Leidschendam staat een beleid voor waarbij ontheffing wordt verleend, tenzij de beschikbare ruimte, de landschappelijke inpassing en de kwetsbaarheid van het gebied nopen tot een vermindering van het aantal kampeermiddelen of desnoods een uitsluiting. Uitgangspunt daarbij is de mogelijke plaatsing van vijf toeristische kampeermiddelen op een agrarisch bedrijfscentrum in de periode van 15 maart tot 31 oktober. De redenen hiervoor zijn dat winterkamperen leidt tot ontsiering van het landschap, het gevaar van permanente bewoning en dat voor permanent kamperen geen ontheffing maar een vergunning past. Stacaravans zijn niet toegestaan. Gedurende piekperioden (vakanties) kan medewerking worden verleend aan een uitbreiding met 5 toeristische kampeermiddelen.

Uitgangspunt bij het "kleinschalig kamperen" is plaatsing van kampeermiddelen bij agrarische bedrijven aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing.

Teneinde de agrarische bedrijven een nevenbron van inkomsten te bieden is in het plan de mogelijkheid opgenomen om in de bestaande bebouwing op agrarische bouwpercelen voorzieningen te realiseren voor recreatief nachtverblijf.

Daarnaast kan medewerking worden verleend aan een beperkte mogelijkheid voor medegebruik van recreatieve functies, zoals maneges en logeerbedrijven en voor recreatief nachtverblijf binnen agrarische bedrijfscentra (veehouderijbedrijven).

III.1.10 Infrastructuur

Alle thans aanwezige verkeersvoorzieningen worden als zodanig in het plan opgenomen. Voor de bestaande infrastructuur is het beleid gericht op handhaven van het bestaande karakter. Het opnemen van mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe weginfrastructuur wordt vooralsnog niet wenselijk geacht. Daarbij wordt gewezen op de nog lopende discussie in de gemeente en de landinrichtingscommissie aangaande maatregelen om de verkeersveiligheid in het plangebied te vergroten.

De infrastructuur in het plangebied moet bijdragen aan een veilige en snelle verkeersafwikkeling. Wanneer aanpassing van het wegennet gewenst blijkt te zijn ten gevolge van bijvoorbeeld toegenomen verkeersdruk of veranderd agrarisch gebruik, worden deze in eerste instantie gerealiseerd middels verbreding of verbetering van bestaande infrastructuur.

Bij een aanpassing van de infrastructuur behoort rekening te worden gehouden met bestaande functies en met landschappelijke - en natuurwaarden en wordt het compensatiebeginsel gehanteerd. Uitgangspunt bij het compensatiebeginsel is het beperken van het verlies van natuurwaarden en het streven naar compensatie van dit verlies elders in het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan was reeds rekening gehouden met de realisatie van het fietspad van Wilsveen naar de Meer en Geerweg. Het ligt in de bedoeling de komende planperiode een fietsverbinding daadwerkelijk te realiseren waarbij dit het fietspad onderdeel gaat uitmaken van het recreatief netwerk van langzaamverkeersroutes. In verband met een ingediende zienswijze wordt het in het plan mogelijk gemaakt het geprojecteerde fietspad op een andere locatie te situeren meer naar de Limietsloot. Bij een andere situering wordt een doorsnijding van het agrarisch gebied voorkomen en kan het gebied met ornithologische waarde beter worden ontzien. Het alternatief tracé wordt mede gezien de effecten van het oude trace op het vogelgebied ondersteund. Door de gemeente zal overleg worden gevoerd met belanghebbenden, waaronder provincie, landinrichtingscommissie en omwonenden, teneinde zonder tijdsverlies te komen tot realisering op korte termijn van een fietsverbinding nabij de Limietsloot.

Tevens voorziet het plan in een nieuwe mogelijkheid om de wegen in het kassenconcentratiegebied te verbinden waardoor de totale ontsluiting van dit gebied wordt verbeterd.

Het verkeer- en vervoerbeleid streeft milieuvriendelijk vervoerwijzen na. Het plan biedt de mogelijkheden voor het handhaven en/of uitbreiden van de verbindingen voor langzaam verkeer. Uitgangspunt bij de realisatie van (vrijliggende) fietsverbindingen is aansluiting op kernen.

Het beleid is er op gericht om de barrières binnen de ecologische verbindingen op te heffen. Om de ecologische relatie tussen het plangebied en de duin- en landgoederenzone te herstellen is een eco-tunnel onder de A-4 gerealiseerd.

III.1.11 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarde van het gebied ligt voornamelijk in de landschappelijke ontstaansgeschiedenis: de herkenbaarheid en gaafheid van de verkaveling van de droogmakerij, met zijn graslanden, sloten en hooggelegen vaarten en de verspreide bebouwing op de kop van de kavels. De waterstaatkundige monumenten, zoals gemalen en molens, zijn hier onlosmakelijk mee verbonden en dienen bewaard te blijven.

De bebouwing op zich is kwalitatief niet hoogstaand: bescherming zou voornamelijk moeten plaatsvinden in voorschriften voor (ver-) nieuwbouw: volume, plaats op het perceel, nokrichting

en materiaalgebruik, dat in overeenstemming dient te zijn met bestaande, historische bebouwing. Dus geen nieuwbouw op 'terpjes' langs de dijk, dit verstoort in hoge mate het oorspronkelijke aanzicht van het patroon weg-water-perceel.

Bij het amoveren van niet langer noodzakelijke bedrijfsbebouwing dient gelet te worden op de cultuurhistorische waarde van die bebouwing en eventuele samenhang met de boerderij.

Naast de bouwwerken op het erf moet ook de erfbeplanting aandacht krijgen: liefst streekeigen (geen coniferen).

Helaas zijn de meeste oorspronkelijke bruggetjes, met name over de Stompwijkse vaart al verdwenen, dus bescherming als collectief heeft geen zin: een enkel exemplaar kan op de gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst.

De plaatsing van kassen en zelfs de teelt van maïs doen grote afbreuk aan het karakter van het gebied.

Er is, zoals al in de inventarisatiedeel van het bestemmingsplan staat, niets bekend over archeologische waarden in het gebied en de vraag is, of het zin heeft daar voorschriften over op te nemen. Mede omdat de nieuwe monumentenverordening en over enige tijd ook de nieuwe regelgeving in verband met het Verdrag van Valletta al het een en ander regelt over bodemverstoringen binnen de gemeente.

Het beleid met betrekking tot de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing richt zich op behoud, versterking en indien mogelijk herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde.

Met betrekking tot de bebouwing wordt een onderscheid gemaakt in:

- Rijksmonumenten (zoals de Molendriegang);
- Gemeentelijke monumenten (gemeentelijke monumentenlijst in voorbereiding);
- Overige bebouwing met cultuurhistorische waarde (bijvoorbeeld de Antagonist).

Voor de Rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten is het beleid gericht op behoud versterking en/of herstel van de aan de bebouwing eigen zijnde waarde. Bescherming geschiedt daarbij in eerste instantie door toepassing van de Monumentenwet en de daarop gebaseerde gemeentelijke monumentenverordening. Terwijl voor monumenten het beleid met name gericht is op behoud is bij overige bebouwing met cultuurhistorische waarde het beleid meer gericht op het "koesteren" van de aanwezige waarde. Aan uitvoering van dit beleid wordt gestalte gegeven door overleg met belanghebbenden. Het bestemmingsplan is in deze een instrument welke bij voorgestelde ontwikkelingen een nadere belangenafweging mogelijk maakt.

Het beleid met betrekking tot de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische landschappelijke waarde, zoals de openheid, het kavelpatroon en de dijken/kaden richt zich eveneens op het behoud van deze waarden. Ten aanzien van het kavelpatroon wordt hierbij verwezen naar hoofdstuk III.1.3 (verkavelingspatronen). Aan ontwikkelingen zal slechts medewerking worden verleend, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan die cultuurhistorische waarden. Bescherming van deze cultuurhistorisch-landschappelijke

waarden geschiedt voornamelijk door toepassing van de bebouwingsbepalingen en het aanlegvergunningstelsel.

Daarbij wordt opgemerkt, dat naast bescherming van de drie molens zelve ook de bescherming van de molenbiotoop (windvang) en de zichtlijnen op de molens (visueel landschappelijke waarde) van belang geacht is.

Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat in het plangebied geen gebieden voorkomen met bijzondere archeologische waarde welke een planologische bescherming verdienen.

III.1.12 Waterhuishouding

Voor het plangebied is het uitgangspunt dat het kwalitatief en kwantitatief beheer van het grond- en oppervlaktewater wordt afgestemd op de toegekende functie.

Uitgangspunt voor het waterhuishoudingsbeleid is dat grond- en oppervlaktewater zowel kwalitatief als kwantitatief een samenhangend geheel vormen en een randvoorwaardenstellende rol vervullen bij de functietoedeling in het kader van de ruimtelijke ordening (het integraal waterbeheer en de zogenaamde watersysteembenadering).

In de veenweidegebieden is het waterhuishoudkundig beheer er op gericht de polderpeilen niet verder te verlagen dan nodig is voor het volgen van de natuurlijke maaiveldaling, tenzij realisering van de aan dat gebied verbonden planologische functie dit vereist. Met name in de agrarische gebieden met natuur- en landschapswaarden is verdere peilverlaging zeer ongewenst.

In het kader van het waterkwaliteitsbeheer wordt de realisatie van een waterberging nagestreefd, waardoor het gebruik van gebiedsvreemd water kan worden beperkt doordat het kwelwater en regenwater binnen het gebied worden vastgehouden. Het plan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van een waterberging, als onderdeel van het landschaps-ecologisch raamwerk. De aanleg van een grootschalige waterberging aan de westzijde van het plangebied kan onderdeel uitmaken van het provinciaal beleid "De groen-blauwe slinger". De aanleg van een waterberging maakt daarbij dan onderdeel uit van verdere natuur- en landschapsonwikkeling in het plangebied. In het kader van de verdere planvoorbereiding zal nader overleg worden gevoerd met belanghebbenden over de situering, de inrichting en de verdere uitvoeringsaspecten.

In hoeverre de aanleg van een waterberging relatie heeft met de visie op het waterbeheer in het aangrenzende in uitvoering zijnde plan Leidschenveen zal nog nader worden onderzocht. Op basis van dit onderzoek zullen nadere beleidsbeslissingen dienen te worden genomen.

III.1.13 Specifieke beleidsthema's

Afstemming beleid met aangrenzende gemeente

Het bestemmingsplan en de opgenomen regelingen staan binnen het gebied niet op zich zelf. Zoveel mogelijk dient te worden gestreefd naar afstemming van beheersmaatregelen en

ontwikkelingen met de buurgemeenten. Daarbij kan worden voorkomen dat zich buiten het plangebied ontwikkelingen voordoen welke een negatieve invloed (kunnen) hebben op het plangebied en het binnen de gemeente te voeren beleid. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft reeds overleg plaatsgevonden met de gemeente Zoetermeer met betrekking tot het afstemmen van beleid en regelgeving voor de Zoetermeerse Meerpolder. Dit overleg heeft geleid tot een overeenstemming op hoofdlijnen ten aanzien van de bestemmingsregeling. Daarbij wordt er, in afwijking van de Structuurschets Ontwikkelingsvisie noordoostflank Haaglanden, vooralsnog vanuit gegaan dat de gronden niet op korte termijn worden aangekocht (geen reservaatgebied); voor de polder wordt uitgegaan van behoud van de aanwezige natuurwaarden en waar mogelijk een verdere natuurontwikkeling. Voorts is door beide gemeenten een Landschapsontwikkelingsplan voor de gehele Zoetermeerse Meerpolder opgesteld. Met de overige aangrenzende gemeenten zal nog nader overleg worden gevoerd. Indien te zijner tijd alsnog tot minnelijke aankoop van de gronden wordt overgegaan, kan, met toepassing van een daartoe op te nemen wijzigingsbepaling, de bestemming worden gewijzigd in een natuurbestemming al dan niet met agrarisch medegebruik. Het gemeentebestuur van Zoeterwoude heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg (art. 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening).

Maïsteelt/scheuren van grasland

In het algemeen kan het scheuren van grasland om meerdere redenen plaatsvinden, zoals:

- (1) ten behoeve van een al dan niet definitieve omzetting, waarbij voor een langere periode een andere teelt gewenst is, bijvoorbeeld grondgebonden tuinbouw, sierteelt of Boskoopse cultures; er is hierbij veelal sprake van grondstructuurverandering;
- (2) ten behoeve van definitief scheuren, waarbij voor een langere periode een andere teelt gewenst is;
- (3) ten behoeve van tijdelijk scheuren, omdat voor een korte periode een andere teelt in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk of gewenst is, zoals de teelt van ruwvoerders;
- (4) ten behoeve van tijdelijk scheuren, met het doel de grasmat te verbeteren; er wordt direct opnieuw ingezaaid.

In gebieden waar het beleid gericht is op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden zal in beginsel geen medewerking worden verleend aan het omzetten van graslandvegetaties ten behoeve van andere bodemcultures. In de overige agrarische gebieden kan in beperkte mate medewerking worden verleend aan het scheuren van grasland ten behoeve van tijdelijke omzetting van grasland voor de teelt van veevoerders in het kader van een gedeeltelijke eigen voorziening van de bedrijfsbehoefte. Aan een al dan niet tijdelijke omzetting van grasland voor andere cultures zoals tuinbouw en/of Boskoopse cultures zal geen medewerking worden verleend.

In de belangenafweging wordt ervan uitgegaan dat slechts een aanlegvergunning voor het scheuren van grasland zal worden verleend, indien voor het bedrijf buiten de gevoelige gebieden geen of onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn. Met de aanvrager zal hierover het nodige overleg worden gevoerd.

Het tijdelijk scheuren, ten behoeve van een andere teelt in een korte periode (3), is een aanlegvergunningplichtige activiteit. Een aanlegvergunning kan worden verleend voor de periode van maximaal 5 jaar, waarbij het uitgangspunt is dat maximaal 10% van de in het plangebied gelegen gronden van het betreffende bedrijf mogen worden geploegd tot een maximum van 2 ha per bedrijf. Het scheuren dient noodzakelijk te zijn voor de teelt van ruwvoer van het eigen bedrijf en bij te dragen aan een gunstiger mineralenbalans van het bedrijf. Daarbij dient te worden voorkomen dat het scheuren van grasland plaatsvindt op grote aaneengesloten gebieden. Gestreefd dient te worden naar het spreiden van de percelen waarop ruwvoederteelt plaatsvindt. Bij de beoordeling van de mogelijkheden dient, voor zover geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, tevens gelet te worden op de effecten van een eventuele vergunningverlening op de natuurwaarden en landschappelijke waarden in de aangrenzende gebieden.

Het tijdelijk scheuren met het doel de grasmat te verbeteren, waarbij het scheuren wordt gevolgd door herinzaai is mogelijk.

Laantje van Van Kampen

Aan het "Laantje van Van Kampen" heeft zich de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen voorgedaan welke geen dan wel een onvoldoende juridisch-planologische dekking hebben. Daarbij is voor een aantal situaties duidelijk sprake van een gedoogsituatie. Mede gezien het feit dat reeds geruime tijd sprake is van gegroeide situaties ontstaat een moeilijke situatie. Daar waar de gemeente mogelijkheden heeft voor handhaving van de vigerende regeling zal onderzocht worden of en in hoeverre de feitelijke situatie nog kan worden aangepakt. In het algemeen is er voor gekozen de bestaande feitelijke situatie planologisch in te passen door middel van de bestemming Volkstuinen, verblijfsrecreatie. Permanente bewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. De recreatieve functie aan deze zijde van de weg langs het water van de Nieuwe Vaart zou versterkt kunnen worden door via een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst eenzelfde bestemming te leggen op het met kassen bebouwde aangrenzende perceel. Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het beleid om buiten het concentratiegebied gelegen tuinbouwbedrijven te verplaatsen of te saneren.

Groen-blaue slinger/Ecologische zones

Binnen het plangebied zal, in het kader van de verdere uitwerking/realisatie van "de Groen-Blaue Slinger" medewerking worden verleend aan initiatieven met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur.

Het water is een belangrijke drager voor de inrichting van het landschap en voor de ecologische relaties in het plangebied.

Deze belangen zullen in de bestemmingsregeling worden beschermd door voor de belangrijke (hoofd)watergangen een positieve bestemming op te nemen.

De aanwezige en de te ontwikkelen natuurwaarden als onderdeel van de groen-blauwe slinger en ecologische relaties krijgen hun weerslag in de voorgestelde gebiedsbestemmingen. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt, dat medewerking zal worden verleend aan initiatieven welke het beleid met betrekking tot de Groen-Blauwe Slinger ondersteunen. Voortgang van de realisatie van het rijks- en provinciaal beleid is overigens mede afhankelijk van de financiële middelen. Het opnemen van positieve bestemmingen wordt thans voorbarig geacht omdat, afgezien van de financiële middelen, nog onzekerheid bestaat wanneer en waar het beleid ten aanzien van verder te ontwikkelen hoofdstructuur zal worden gerealiseerd. Wel zal in het plan dienen te worden aangegeven dat geen medewerking zal worden verleend aan ontwikkelingen welke onevenredige afbreuk doen aan de beleidsvoornemens ten aanzien van de gewenste ecologische hoofdstructuur.

Het plan voorziet wel in een wijzigingsbevoegdheid voor gronden gelegen in de Driemanspolder.

Masterplan Leidschenveen

In het kader van de realisatie van het bestemmingsplan Leidschenveen wordt nog onderzocht of er behoefte bestaat aan aanvullende waterberging voor het plangebied Leidschenveen binnen het plangebied. Dit onderzoek strekt zich uit over het voorliggende plangebied. De gemeente is betrokken bij dit onderzoek. Indien sprake zal zijn van een mogelijke situering van een meer grootschalige waterberging binnen het landelijk gebied dient tevens te worden onderzocht of:

- deze waterberging een functie kan vervullen in de ecologische hoofdstructuur (de Groen-Blauwe Slinger);
- geen onevenredige nadelige effecten plaatsvinden tengevolge van het vergroten van de recreatieve druk op het plangebied;
- geen onevenredige nadelige effecten op de gewenste landschappelijke openheid van het aangrenzende gebied, waaronder begrepen het zicht op de molen-driegang;
- de gevolgen voor de in het gebied aanwezige functies.

Zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie

De in het bestemmingsplan "Paraplubepaling zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie" opgenomen regeling voor het verlenen van vrijstelling voor het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van deze installaties is toegevoegd aan de algemene vrijstellingsbepalingen van de voorschriften van het plan.

III.2 Gebiedsdifferentiatie

Binnen het plangebied worden de volgende gebieden onderscheiden (zie bijgaande kaart Gebiedsbestemmingen):

- A. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden;
- B. Agrarisch gebied met natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- C. Agrarisch gebied, kassen;
- D. Natuurgebied met agrarisch gebruik;
- E. Agrarisch gebied met landschaps-, natuur- en recreatieve ontwikkeling.

ad A. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden

Deze bestemming geldt voor het overgrote gedeelte van het plangebied

Voor deze gebiedsbestemming is het beleid gericht op:

- behoud versterking en/of herstel van de aan de gebieden eigen zijnde landschappelijke waarden, bestaande uit onder meer de openheid van graslanden, het kavel- en slotenpatroon en de weidevegetaties;
- de duurzame instandhouding van het gebied voor de agrarische produktie ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, graasdierbedrijven, en het handhaven en/of het scheppen van randvoorwaarden gericht op continuering van bestaande volwaardige agrarische bedrijven.

Aan ontwikkelingen binnen deze bestemming zal slechts medewerking worden verleend, indien:

- de ontwikkelingen noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

ad B. Agrarisch gebied met natuurwaarden en landschappelijke waarden

Dit is van toepassing voor het centraal gelegen weidegebied ten zuiden van de Stompwijkseweg, een gebied ten oosten van het kassengebied langs de A4, de Meerpolder en een strook langs de oostgrens van het plangebied.

Voor deze gebiedsbestemming is het beleid gericht op:

- versterking en/of herstel van de aan de gebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit onder meer de openheid, het kavel- en slotenpatroon, weidevegetaties en weidevogels;
- de duurzame instandhouding van het gebied voor de agrarische produktie ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, graasdierbedrijven, en het handhaven en/of scheppen van randvoorwaarden gericht op continuering van bestaande volwaardige agrarische bedrijven, waarbij gestreefd wordt naar een agrarische bedrijfsvoering gericht op de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden.

Aan ontwikkelingen binnen deze bestemming zal slechts medewerking worden verleend, indien:

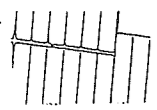
- sprake is van een verdere ontwikkeling van de gebiedseigen natuurwaarden;
- de ontwikkelingen noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied.

Geen medewerking zal worden verleend aan de nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

ad C. Agrarisch gebied, kassen

Dit betreft het glastuinbouwgebied tussen de A4 en de Dr. v. Noortstraat.

Gebiedsbestemmingen



Agrarisch gebied met landschappelijke waarden

Natuurgebied met agrarisch gebruik



Molendriegang



Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden



Agrarisch gebied met landschaps-, natuur en recreatieve ontwikkeling



Molenbiotoop

Agrarisch gebied - kassen



Zichtrelatie



OPMAKING	1998	1:10.000	1998
TEKORTKOMINGEN	1998	1:10.000	1998
WISSELINGEN	1998	1:10.000	1998
DOORDELIJKHEID	1998	1:10.000	1998
BEHEER	1998	1:10.000	1998
DE WERK	1998	1:10.000	1998

Gemeente Leidschendam
 Landelijk gebied
 IV-voorlandwag-landbouwontwikkeling

KuiperCompagnons

Beleid

Voor dit gebied is het beleid gericht op het handhaven van de agrarische functie (glastuinbouw). Medewerking kan worden verleend aan een herstructurering van de agrarische bedrijven en een beperkte uitbreiding. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat binnen het gebied alleen medewerking wordt verleend aan hervestiging van reeds binnen het plangebied, perifeer gelegen, glastuinbouwbedrijven.

ad D. Natuurgebied met agrarisch gebruik

Dit betreft een gebied binnen het weidegebied aan de oostrand van het plangebied, direct ten zuiden van de A4.

Voor deze gebiedsbestemming is het beleid gericht op behoud versterking en/of herstel van de aan de gebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit onder meer de openheid, het kavel- en slotenpatroon en de weidevegetaties als onderdeel van het ecologisch raamwerk. Het agrarisch gebruik is hieraan ondergeschikt.

Ten aanzien van het agrarisch medegebruik is het beleid gericht op die vormen van agrarisch gebruik welke passen binnen het natuurbeheer dan wel op vormen van agrarisch gebruik welke geen onevenredige afbreuk doen aan behoud versterking en/of herstel van de natuurwaarden.

Aan ontwikkelingen binnen deze bestemming zal slechts medewerking worden verleend, indien:

- deze passen binnen de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied.

Geen medewerking zal worden verleend aan de nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

ad E. Agrarisch gebied met landschaps-, natuur-, recreatieve ontwikkeling

Het gebied in een strook langs de Kostverlorenweg en landscheiding tussen Rijnland en Delfland.

In dit gebied kan na toepassing van de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen, medewerking worden verleend aan een functionele en ruimtelijke herinrichting waarbij het beleid gericht is op de ontwikkelingsmogelijkheden van natuur, landschap en recreatie.

Ten aanzien van de binnen het gebied aanwezige functies zal, indien continuering van de functie planologisch aanvaardbaar wordt geacht, worden gezocht naar een adequate inpassing en, bij een noodzakelijk gebleken beëindiging van de agrarische functie, een andere functie welke aansluit op de doelstellingen van het gebied.

Uitvoering van dit beleid zal plaatsvinden door:

- het voeren van overleg met belanghebbenden;
- door gebruik te maken van beschikbare financiële middelen (actief grondbeleid: verwerving van gronden (op vrijwillige basis) dan wel door het op vrijwillige basis aangaan van (beheer)overeenkomsten met belanghebbenden gericht op behoud en verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- het voor de bestemming opgenomen stelsel van gebruiksbepalingen en aanlegvergunningen.

IV. JURIDISCHE OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

IV.1 Uitgangspunten planopzet

Het vertalen van het beleid voor het buitengebied in een bestemmingsplan kan op verschillende wijzen geschieden. Het bestemmingsplan voor het buitengebied moet daarbij een duidelijk toetsingskader ("toelatingskader") zijn voor activiteiten die over langere tijd (tien jaar) kunnen spelen, die meestal door particulieren worden ondernomen en daardoor niet steeds te voorspellen zijn. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen gebieden en/of functies die behoefte hebben aan een zekere mate van stabiliteit en rust, de zogenaamde "laag-dynamische" functies (natuur, landschap, milieu) en gebieden en/of functies die behoefte hebben aan flexibiliteit, de zogenaamde "hoog-dynamische" functies (landbouw, verkeer).

De wijze waarop het bestemmingsplan als juridisch instrument moet worden vorm gegeven is de laatste tijd uitvoerig onderwerp van discussie. Met name de verwoording van plandoelstellingen, het beheer- en/of ontwikkelingsgerichte karakter van het plan, de globaliteit en flexibiliteit en de relatie met het milieubeleid zijn daarbij steeds terugkerende discussiepunten.

De juridische opzet voor het bestemmingsplan moet voldoen aan het volgende:

- de doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord en dienen mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect de plandoelstellingen te kunnen realiseren;
- het procesmatige, ontwikkelingsgerichte van de ruimtelijke ordening moet er in tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds;
- de planmethodiek moet voldoen aan:
 - = rechtmatigheid en rechtszekerheid;
 - = doeltreffendheid en doelmatigheid;
 - = uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
 - = eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

De bovengenoemde uitgangspunten leiden tot een onderscheid waarbij:

- een regeling gewenst is voor de bestaande functies welke een beheerskarakter draagt;
- een regeling gewenst is voor ontwikkelingen, welke een sturend en begeleidend karakter hebben; nieuwe ontwikkelingen, veelal slechts mogelijk na toepassing van flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden, dienen te worden getoetst aan de beleidsdoelstellingen.

Daarnaast dient het plan duidelijkheid te bieden ten aanzien van beleidsintenties in het plangebied en de wijze waarop deze zullen/kunnen worden gerealiseerd.

IV.2 Planmethodiek

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. De keuze voor deze planvorm is mede ingegeven door de wens ten aanzien van zowel het beheer als toekomstige ontwikkelingen zoveel mogelijk duidelijkheid te bieden. Daar waar mogelijk is starheid in de regelgeving zoveel mogelijk vermeden. De gewenste flexibiliteit wordt verder mede verkregen door het toepassen van vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

Bestemmingen

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen diverse soorten bestemmingen. Daarbij is een globale verdeling gemaakt tussen gebiedsbestemmingen en functionele bestemmingen.

Gebiedsbestemmingen zijn die bestemmingen die de hoofdfuncties van het ruimtelijk beleid aangeven. De gebiedsbestemmingen beslaan bijna het gehele plangebied. Bij de gebiedsbestemmingen worden de integrale doelstellingen voor dat gebied aangegeven: er wordt aangegeven wat de kwaliteiten van het gebied zijn en hoe daar in het kader van het beheer mee dient te worden omgegaan. Voor de gebiedsbestemmingen is aangegeven hoe in het kader van het beheer zal dienen te worden gehandeld.

De beheerregeling heeft daarbij vooral betrekking op het gebruik van de gronden; ter bescherming van de aanwezige waarden in het gebied is het uitvoeren van met name genoemde werken en/of werkzaamheden afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning (aanlegvergunning).

Tevens is zowel voor de gebiedsbestemmingen aangegeven of en zo ja onder welke voorwaarden, aan ontwikkelingen binnen de onderscheiden gebieden medewerking kan worden verleend.

Daarnaast zijn in de voorschriften de zogenoemde "functionele" bestemmingen aangegeven. Het agrarisch bedrijfscentrum is op de kaart aangegeven als onderdeel van de gebiedsbestemmingen. Ook voor de functionele bestemmingen wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie (beheer) en de toekomstige situatie (ontwikkelingen). In de functionele bestemmingen zijn met betrekking tot het beheer bebouwings- en gebruiksregels gegeven. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze functionele bestemmingen worden voor een groot gedeelte bepaald door de kwaliteiten (de waarde) van de gebiedsbestemming, waarin zij zijn gelegen. Hiermee kunnen de ontwikkelingen van de functionele bestemmingen worden genuanceerd per gebied, en komen ontwikkelingen niet los te staan van de omgeving. Ook kunnen de kwaliteiten van de gebiedsbestemming aanleiding geven tot het stellen van voorwaarden/nadere eisen met betrekking tot bijvoorbeeld de terreininrichting, verkeersafwikkeling of de situering van bebouwing. De ontwikkelingen binnen de functionele bestemmingen hebben, voor zover deze aanvaardbaar zijn, hoofdzakelijk betrekking op functiewisseling en (veelal beperkte) uitbreiding van de bebouwing.

In het plan is tevens een aantal "dubbelbestemmingen" opgenomen waarbij sprake is van hetzij een gebiedsdekkend karakter hetzij sprake is van een dubbele functie.

IV.3 Beschrijving in hoofdlijnen

De regelgeving zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een meer beleidsmatig en uitvoeringsgericht karakter alsmede bestemmingsplannen met een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit. Planvormen kunnen voortaan zodanig worden gekozen, dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen.

In het Bro 1985 zijn de regels welke in het vigerende bestemmingsplan aanleiding gaven tot een verregaande mate van detaillering niet meer opgenomen. Ook gedetailleerde bebouwingsregels zijn niet meer vereist. Verder zijn de mogelijkheden tot het opnemen van mengbestemmingen en/of gecombineerde bestemmingen verruimd.

Het belangrijk element in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is artikel 12 eerste lid onder a. Op grond van die bepaling moet elk bestemmingsplan een omschrijving bevatten van de in het plan opgenomen bestemmingen en moet per bestemming één of meer doeleinden worden aangegeven die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de gronden worden toegekend. Hoewel de bestemmings- en doeleindenomschrijvingen duidelijk behoren te zijn, zal niet in alle gevallen op voorhand voldoende inzicht bestaan over de manier waarop het gemeentebestuur zijn ruimtelijk beleid zal trachten te realiseren. Teneinde daartoe meer inzicht te verschaffen is gebruik gemaakt van de in artikel 12 lid 1 onder a Bro 1985 geopende mogelijkheid om aan de verplichte omschrijving van bestemming en doel een "Beschrijving in hoofdlijnen" toe te voegen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.

De gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit wordt met behulp van de beschrijving in hoofdlijnen veiliggesteld.

Het onderdeel "Hoofdlijnen van beleid" heeft de volgende functies:

- een toetsingsfunctie: als kader waarbinnen activiteiten en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Naast kwantitatieve criteria kunnen ook kwalitatieve criteria een rol spelen;
- een uitvoeringsfunctie: in de "Hoofdlijnen van beleid" kan worden aangegeven hoe het ruimtelijk beleid kan worden verwezenlijkt door bijvoorbeeld de inzet van sectorale instrumenten (zoals handhaving milieubeleid, landschapsbeheer), of samenwerking met andere overheden of particulieren;
- een afstemmingsfunctie: in de "Hoofdlijnen van beleid" kan worden aangegeven hoe afstemming plaatsvindt met andere beleidsvelden en plannen (zoals milieubeleid, landinrichting en bodembescherming);
- een verbindende functie: in de "Hoofdlijnen van beleid" kan worden aangegeven hoe de verschillende (ruimtelijke begrensde) bestemmingen als één geheel van samenhangend ruimtelijk beleid moeten worden gezien.

De "Hoofdlijnen van beleid" kan zodoende aanwijzingen bevatten die voor een goede ruimtelijke ordening nodig zijn. De "Hoofdlijnen van beleid" is, hoewel niet verplicht, juridisch wel bindend hetgeen betekent dat de "Hoofdlijnen van beleid" een functie vervult zowel bij de preventieve toetsing van activiteiten en ontwikkelingen, als bij de repressieve beoordeling van het gebruik van gronden en bouwwerken. Omdat de "Hoofdlijnen van beleid" dit bindende toetsings- en beoordelingskarakter heeft, spitst een deel van de discussie zich toe op de wijze van formulering van de "Hoofdlijnen van beleid". In de provinciale Handleiding wordt dan ook geconstateerd dat de meerwaarde van de "Hoofdlijnen van beleid" vooral kan worden gevonden in een duidelijke formulering en structuur van de "Hoofdlijnen van beleid".

IV.4 Kaart

Het bestemmingsplan is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:5000. Op de plankaart worden door middel van coderingen, arceringen en kleuren de bestemmingen aangegeven. Bij de opzet van de plankaart zijn de aanbevelingen van de Werkgroep Kleuren en Tekens van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) zoals neergelegd in het rapport "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" aangehouden.

IV.5 Indeling voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De voorschriften zijn onderverdeeld in een zestal paragrafen, welke in het volgende worden toegelicht.

PARAGRAAF I: BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

■ Hoofdlijnen van beleid met betrekking tot het plangebied

In dit artikel zijn de algemene beleidsuitgangspunten voor het beheer en de ontwikkeling van het plangebied aangegeven.

De juridisch-technische omschrijvingen van de mogelijke ontwikkelingen, de vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, zijn opgenomen in respectievelijk:

- de leden B II en de leden E van de artikelen in paragraaf III, voor zover aanwezig, voor wat betreft bestemmingsspecifieke regelingen;
- paragraaf V voor wat betreft de meer algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen.

De vraag of toepassing kan worden gegeven aan deze bepalingen, wordt mede bepaald door de in dit artikel geformuleerde beleidsuitgangspunten en voorwaarden.

■ Relatie bestemmingsplan met overige wetgeving

Dit artikel biedt inzicht in de relatie tussen het bestemmingsplan en bepaalde wetten en verordeningen.

De uitvoering van het ruimtelijk beleid kan, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, mede geschieden door toepassing te geven aan andere wetten en verordeningen. In sommige gevallen kan toepassing van deze andere juridische instrumenten meer doelmatig zijn, waardoor de ruimtelijke regelgeving kan terugtreden. De toepassing van andere regelingen is dan plaatsvervangend. Daarnaast kan de toepassing begeleidend of ondersteunend zijn.

PARAGRAAF II: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

■ Begripsbepalingen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor het plan aan duidelijkheid en daarmee aan rechtszekerheid wint.

■ **Wijze van meten**

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten berekend dienen te worden.

■ **Bijzondere bebouwingsgrenzen**

Dit artikel geeft enkele bijzondere bebouwingbepalingen, onder meer met betrekking tot:

- afstanden van bebouwing tot wegen;
- afstanden van bebouwing tot perceelsgrenzen;
- bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten;
- zonebepalingen verband houdende met technische infrastructuur (ondergrondse) leidingen, molenbiotoop;
- nadere bebouwingbepalingen in verband met straalpaden.

■ **Procedureregels**

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden, indien Burgemeester en Wethouders de aan hun toegekende wijzigings- dan wel vrijstellingsbevoegdheid (willen) effectueren. Voor zover deze bepalingen van toepassing zijn is een verwijzing opgenomen. De procedureregels bieden belanghebbenden de mogelijkheid om bij toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden hun bezwaren kenbaar te maken. In het verlengde van de Algemene Wet Bestuursrecht worden deze bezwaren "zienswijze" (bij vrijstellingen) of "bedenkingen" (bij wijzigingen) genoemd.

■ **Nadere eisen**

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid nadere eisen te stellen bij het oprichten van bouwwerken.

■ **Bescherming van het plan**

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met het plan. Van belang is met name de "besmettingsbepaling" voor voormalige bedrijfswoningen. Verder is een bepaling opgenomen met betrekking tot de bescherming van over het plangebied lopende straalpaden (beperking bouwhoogte).

PARAGRAAF III: BESTEMMINGSBEPALINGEN

De artikelen bevatten de bepalingen welke verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

Bij de opzet van de artikelen werd een vaste indeling aangehouden om de duidelijkheid te vergroten. Deze indeling is (indien van toepassing) als volgt:

lid A. Bestemmingsbepalingen

I. Doeleindenomschrijving

In dit onderdeel zijn de doeleinden omschreven waarvoor de in het artikel betreffende gronden zijn bestemd.

II. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit onderdeel is aangegeven op welke wijze de doeleinden gerealiseerd dienen te worden.

lid B. Bebouwingbepalingen

I. Bebouwingbepalingen

In dit onderdeel is aangegeven welke bouwwerken "als recht" mogen worden opgericht.

II. Vrijstellingsbevoegdheid omtrent het bouwen

Dit onderdeel geeft aan voor welke bouwwerken Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen. Over het algemeen betreft het hier ondergeschikte bepalingen, waarbij overigens wel een belangenafweging door Burgemeester en Wethouders wenselijk wordt geacht. Meer ingrijpende ontwikkelingen zijn mogelijk na toepassing van de paragraaf V opgenomen flexibiliteitsbepalingen.

lid C. Gebruiksbepalingen

Dit onderdeel bevat een verwijzing naar artikel IV.1, waarin algemene gebruiksbepalingen zijn opgenomen. Voor zover sprake is van bestemmings-specifieke gebruiksbepalingen zijn deze bij het artikel opgenomen.

lid D. Aanlegvergunningen

Dit lid is onderverdeeld in een aantal subleden:

I. Verbodsbepalingen

In onderdeel I zijn de verbodsbepalingen opgenomen. Het is verboden zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de voor de aangegeven bestemmingen aangeduide werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

II. Toelaatbaarheid

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteit er niet toe mag leiden dat de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zal oplopen. Dit kan mogelijk voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking van de oppervlakte en compenserende maatregelen. Eén en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

NB. Met betrekking tot afwegingsaspecten zie ook paragraaf V.2.1. van deze toelichting.

III. Uitzonderingen

Het bepaalde ten aanzien van aanlegvergunningen onder I geldt niet voor:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering voor zover niet anders is bepaald;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheerplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

IV. Adviezen

Dit onderdeel geeft aan of en zo ja bij wie adviezen dienen te worden

ingewonnen met betrekking tot vergunningverlening.

V. Verklaring van geen bezwaar

Dit onderdeel geeft aan of de vergunningverlening afhankelijk is gesteld van een door Gedeputeerde Staten te verstrekken "verklaring van geen bezwaar".

lid E. Wijzigingsbepalingen

In dit lid zijn de bestemmings specifieke wijzigingsbepalingen opgenomen. Het beleidskader voor toepassing van de opgenomen wijzigingsmogelijkheden is opgenomen in artikel I.1 van de voorschriften.

De toelichting op de artikelen van paragraaf III van de voorschriften is opgenomen in de volgende paragraaf van de deze toelichting.

PARAGRAAF IV: GEBRUIKSBEPALINGEN

■ **Algemene gebruiksbepalingen**

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken. In het artikel wordt ingegaan op het gebruik van onbebouwde gronden, het gebruik van bouwwerken en de vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik. Bij de onderscheiden bestemmingen in paragraaf III wordt, voor zover deze bepaling van toepassing is, naar dit artikel verwezen.

PARAGRAAF V: FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

De flexibiliteitsbepalingen in deze paragraaf bestaan uit meer algemene vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbepalingen. Bij een vrijstelling is er over het algemeen sprake van een ingreep van beperkte omvang. Bij een wijziging is er sprake van een meer omvangrijke ingreep. Bij de beoordeling van aanvragen waarbij een flexibiliteitsbepaling moet worden toegepast, dient in het kader van de belangenafweging, te worden gelet op de in artikel I.1 geformuleerde beleidsuitgangspunten en voorwaarden.

■ **Algemene vrijstellingen**

Dit artikel geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor onder meer bepaalde bouwactiviteiten.

■ **Algemene wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders**

Dit artikel geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat.

PARAGRAAF VI: STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

■ **Strafbaarheid van overtredingen**

Dit artikel noemt de artikelen waarvan overtreding van de daarin opgenomen bepalingen strafbaar zijn, ingevolge artikel 59 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De strafmaat is geregeld in de wet zelf. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat Burgemeester en

Wethouders de bevoegdheid hebben tot het toepassen van bestuursdwang.

■ **Overgangsbepalingen**

Dit artikel bevat de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen en ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

■ **Slotbepaling**

Dit artikel bevat de naam van het bestemmingsplan, voor zover daarnaar wordt verwezen. Het artikel wordt ook wel het citeerartikel genoemd.

IV.6 Bestemmingsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt voor zover noodzakelijk een toelichting gegeven op de gevolgde (kaart)methodiek en de achtergronden van de juridische regeling van de verschillende artikelen.

Agrarisch gebied met landschappelijke waarden -Al-

Deze bestemming heeft betrekking op het grootste gedeelte van het plangebied. Voor deze bestemming wordt uitgegaan van handhaving van het agrarisch gebruik.

De bestaande agrarische bedrijven zijn op de kaart aangegeven. De regeling voor de agrarische bedrijven is opgenomen in artikel "Agrarische bedrijfscentra". De bestemmingsregeling gaat uit van de bestaande situatie en heeft in eerste instantie een beheer karakter, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden van het gebied. Binnen de in de voorschriften gegeven marges kan medewerking worden verleend aan ontwikkelingen.

Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden -Aln-

De bestemming heeft betrekking op de delen van het plangebied, waar naast het agrarisch gebruik, sprake is van actuele en te ontwikkelen landschappelijke en natuurlijke waarden. De landschappelijke waarde is vooral gelegen in de openheid. De natuurwaarden bestaan uit weidevogels en in minder mate uit slootkantvegetaties en graslandvegetaties. Voor wat betreft het agrarisch gebruik wordt uitgegaan van graasdierbedrijven.

Natuurgebied met agrarisch gebruik -Na-

Deze bestemming heeft betrekking op een deel van het plangebied waar sprake is van te ontwikkelen landschappelijke en natuurwaarden. Het agrarisch gebruik is passend binnen het natuurbeheer.

Agrarische bedrijfscentra

Bij de bebouwingsregeling voor agrarische bedrijven is gezocht naar enerzijds een regeling welke oog heeft voor de benodigde flexibiliteit en anderzijds naar een regeling welke de bedrijfshoofden voldoende rechtszekerheid biedt.

Binnen nader aangegeven beleidskaders en meer objectieve grenzen, kan daarbij worden ingespeeld op zich wijzigende omstandigheden, zowel met betrekking tot de bedrijfspercelen waarop het agrarisch bedrijfscentrum zich bevindt (huiskavel) als met betrekking tot

ontwikkelingen daarbuiten.

Met de term "agrarisch bedrijfscentrum" wordt aangeduid het gedeelte van het bedrijf van waaruit de bedrijfsactiviteiten thans in hoofdzaak worden geleid. Het omvat in ieder geval de bedrijfswoning en de daarbij behorende bedrijfsbebouwing alsmede de direct bij het bedrijfsperceel behorende gebruiksruimten.

Bij de opzet van de regeling voor bebouwing ten dienste van agrarische bedrijven is uitgegaan van de aard van de bedrijfsvoering en de voor de bedrijven voor de planperiode redelijk geachte ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit laatste is overigens ook gelet op het provinciale standpunt en op de jurisprudentie.

Bij de bebouwingsregeling voor de agrarische bedrijven gelden de volgende uitgangspunten:

- uitsluitend bedrijfsbebouwing ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan;
- voor de bedrijfsbebouwing geldt het concentratiebeginsel waarbij ervan wordt uitgegaan dat bedrijfsbebouwing in de nabijheid van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesitueerd, zodat een functionele en ruimtelijke eenheid ontstaat;
- voor de bedrijfsbebouwing wordt gelet op de aard van de bedrijfsvoering en daarbij behorende en te verwachten reële uitbreidingsmogelijkheden voor volwaardige agrarische bedrijven binnen de planperiode, al dan niet met toepassing van de daartoe op te nemen flexibiliteitsbepalingen.

In de thans voorgestelde regeling wordt een indeling gemaakt in vier categorieën agrarische bedrijfscentra.

- *Agrarisch bedrijfscentrum, categorie I*

Het agrarisch bedrijfscentrum, categorie I, is opgenomen voor de volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Voor deze categorie is sprake van een koppeling tussen een visuele regeling (op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak) aangevuld met een verbale regeling (in de voorschriften).

Het agrarisch bedrijfscentrum is op de kaart aangegeven met een (dikke) bebouwingsgrenslijn aangevuld met een dunne bebouwingsgrenslijn. De dikke bebouwingsgrenslijn geeft een lijn aan welke door gebouwen niet mag worden overschreden. De dunne bebouwingsgrens met de aanduiding "ontwikkelingsrichting" (in de vorm van een pijltje) geeft duidelijkheid omtrent de gewenste of mogelijke ontwikkelingsrichting van het bedrijf. De dunne bebouwingsgrenslijn mag worden overschreden totdat een oppervlakte van het agrarisch bedrijfsperceel (bebouwingsvlak) is bereikt van maximaal 1 ha. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel.

Mocht binnen de planperiode deze oppervlakte niet genoeg zijn, dan kan met toepassing van de daartoe opgenomen flexibiliteitsbepalingen, de oppervlakte van het bebouwingsvlak worden vergroot tot een maximum van 1,5 ha.

Daarnaast bieden de opgenomen flexibiliteitsbepalingen, onder nader aangegeven voorwaarden, nog mogelijkheden voor een andere uitbreidingsrichting, het plaatsen van

agrarische hulpgebouwen buiten het agrarisch bedrijfscentrum/bedrijfsperceel.

- *Agrarisch bedrijfscentrum, categorie II*

Het agrarisch bedrijfscentrum, categorie II, is opgenomen voor bestaande specifieke glastuinbouwbedrijven. Voor deze categorie is sprake van een koppeling tussen een visuele regeling (op de plankaart aangegeven agrarisch bedrijfscentrum) aangevuld met een verbale regeling (in de voorschriften). Voor de kassen is een afzonderlijk "bebouwingsvlak kassen" aangegeven.

Het bebouwingsvlak is op de kaart aangegeven met een (dikke) bebouwingsgrenslijn aangevuld met een dunne bebouwingsgrenslijn. De dikke bebouwingsgrenslijn geeft een lijn aan welke door gebouwen niet mag worden overschreden. De dunne bebouwingsgrens met de aanduiding "ontwikkelingsrichting" (in de vorm van een pijltje) geeft duidelijkheid omtrent de gewenste of mogelijke ontwikkelingsrichting van het bedrijf. De dunne bebouwingsgrenslijn mag worden overschreden totdat een oppervlakte van het bebouwingsvlak is bereikt van maximaal 0,5 ha. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel.

Binnen het agrarisch bedrijfscentrum/bedrijfsperceel dienen de bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, te worden geplaatst. Dit bebouwingsvlak is bedoeld voor de bedrijfswoning, ketelhuis, sorteerloods en andere tot het bedrijf behorende voorzieningen.

Mocht binnen de planperiode de oppervlakte van het bebouwingsvlak niet genoeg zijn, dan kan met toepassing van de daartoe opgenomen flexibiliteitsbepalingen, de oppervlakte van het bebouwingsvlak worden vergroot tot een maximum van 0,75 ha.

Daarnaast bieden de opgenomen flexibiliteitsbepalingen, onder nader aangegeven voorwaarden, nog mogelijkheden voor een andere uitbreidingsrichting.

Daarnaast bestaat het bebouwingsvlak uit een tweede gedeelte: het "bebouwingsvlak kassen". Dit vlak is aangegeven met een onderbroken lijn. Binnen dit vlak dienen de glasopstanden te worden geplaatst. Voor de oppervlakte van laatstgenoemd bebouwingsvlak wordt steeds uitgegaan van de oppervlakte van de bestaande glasopstanden. Voor specifieke glastuinbouwbedrijven bestaat, mede gelet op de jurisprudentie de mogelijkheid het "bebouwingsvlak kassen" te vergroten tot maximaal 2 ha.

- *Agrarisch bedrijfscentrum, categorie III*

Het agrarisch bedrijfscentrum, categorie III, is opgenomen voor bestaande bedrijven met een beperkte omvang. Het kan daarbij gaan om bedrijven welke mede gezien de aanwezige bedrijfseenheden of de feitelijke bedrijfssituatie (nevenberoepers en/of afbouwbedrijven) niet als geheel volwaardig kunnen worden aangemerkt.

Voor deze bedrijven is toch gekozen voor het positief bestemmen van deze groep bedrijven, enerzijds omdat deze bedrijven de bij het bedrijf behorende grond agrarisch gebruiken, en anderzijds om deze bedrijven de mogelijkheid te bieden bestaande bedrijfsbebouwing te kunnen aanpassen voor de nog aanwezige bedrijfsactiviteiten. Door het handhaven van deze bedrijven wordt naar verwachting voorkomen dat de bebouwing "verloedert" of dat niet agrarische gebruiksvormen in de plaats komen van het gewenste agrarische gebruik. Bij het bepalen van de oppervlakte van het bebouwingsvlak is gelet op de bij het bedrijf in gebruik

zijnde perceelsgedeelte, bestaande uit bebouwing en bijbehorende voorzieningen.

De opgenomen flexibiliteitsbepalingen bieden, onder nader aangegeven voorwaarden, zowel mogelijkheden voor een verder uitbouw van de nog aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten tot een volwaardige agrarische bedrijfsvoering als mogelijkheden om bij algehele bedrijfsbeëindiging te komen tot een functiewisseling naar bijvoorbeeld een louter woonbestemming, of een binnen het landelijk gebied passende functie.

- *Agrarisch bedrijfscentrum, categorie IV*

Het agrarisch bedrijfscentrum, categorie IV, is opgenomen voor een bestaand niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook bij dit bedrijf is sprake van een begrensd bedrijfscentrum.

Agrarisch gebied, kassen -Ak-

De bestemming is opgenomen voor het glastuinbouwconcentratiegebied. Binnen de bestemming is uitgegaan van de bestaande situatie voor zowel het bedrijfscentrum als de kassen.

Landschapselementen, houtopstanden -L(h)-

De bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied verspreid liggende kleinschalige landschapselementen in de vorm van houtopstanden en bossages.

Landelijke bedrijven -Bl(..)-

Bedrijven -B(..)-

Voor de binnen het plangebied aanwezige niet-agrarische bedrijven is een regeling ontworpen welke duidelijkheid biedt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de bedrijfsbestemming is een onderscheid gemaakt waarbij is uitgegaan van de aard van de bedrijven. Dit heeft geleid tot een onderscheid in:

- landelijke bedrijven (codering: -BL(..)-);
- overige bedrijven (codering: -B(..)-).

Voor de onderscheiden bedrijven is uitgegaan van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Voor de bebouwing is uitgegaan van het bestaande bedrijfsperceel en de aanwezige bebouwing. Overeenkomstig de jurisprudentie is aan de bedrijven een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden van ongeveer 10 % van de bestaande bebouwing op het moment van de ter visielegging van dit bestemmingsplan. Voor de situering van de bebouwing is gekozen voor het aangeven van een bebouwingsvlak op de kaart (visuele regeling).

De opgenomen flexibiliteitsbepalingen maken bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing functiewisseling mogelijk.

Woningen -W-

Woningen en bedrijfsdoeleinden, detailhandel -W+d-

Voor burgerwoningen wordt uitgegaan van de bestaande situatie, zowel voor wat betreft de situering van de woningen als voor wat betreft de verschijningsvorm (vrijstaande woningen, blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen of blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen). Voor de inhoud van de woningen wordt uitgegaan van een maximum van 500 m³. Woningen die kleiner zijn mogen worden uitgebreid tot genoemde 500

m3. Woningen die ten tijde van het ontwerp van het bestemmingsplan reeds een grotere inhoud hadden mogen niet meer worden uitgebreid.

Voor bij woningen bestemde bedrijfsactiviteiten is een specifieke bestemmings-/ bebouwingsregeling opgenomen.

Horecabedrijf, café/restaurant -H-

Voor het bestaande horecabedrijf is een specifieke bestemming opgenomen.

Boorlocatie -B(mb)-

De bestemming heeft betrekking op de bestaande boorlocaties in het plangebied.

Volkstuinen -Rd(v)-

De bestemming is opgenomen voor bestaande volkstuinen. Binnen de bebouwingsregeling is rekening gehouden met de bouw van opstallen bij de individuele tuinen en bebouwing ten behoeve van collectieve voorzieningen. Het (mede)gebruik van de bouwwerken voor recreatief nachtverblijf is niet toegestaan.

Volkstuinen , verblijfsrecreatie -Rv(v)-

De bestemming heeft betrekking op volkstuinen waarop recreatief nachtverblijf is toegestaan. Voor een tweetal agrarische bedrijfspercelen gelegen aan het Laantje van Kampen is, naar aanleiding van een inspraakreactie een wijzigingsbepaling opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming van (een deel van) het bedrijfsperceel te kunnen wijzigen in de bestemming "Volkstuinen, verblijfsrecreatie -Rv(v)-". Aan toepassing van de wijzigingsbepaling zal slechts medewerking worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Daarbij zal met name dienen te worden gelet op de aan te houden afstanden tussen nieuw te realiseren milieugevoelige objecten en kassen. Voor de aan te houden afstanden gelden de normen uit sectorale milieuwetgeving.

Verblijfsrecreatie, kampeerterrein -Rv(k)-

Voor de bestaande kampeerplaatsen is een regeling opgenomen welke in hoofdzaak betrekking heeft op de planologische aspecten die verband houden met de kampeerplaats, zoals de te bebouwen oppervlakte en de aard van de bebouwing. De regeling biedt ruimte voor een aantal aanpassingen binnen de bedrijfsvoering.

Nutsdoeleinden

- nutsvoorzieningen -Mn-
- gemeaal -Mn(gm)-
- windmolen -Mn(wm)-

Binnen deze bestemming is een aantal binnen het plangebied gelegen nutsvoorzieningen opgenomen. Voor de aangegeven functies wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Met toepassing van de flexibiliteitsbepalingen kunnen, voor zover dit voor een goede nutsvoorziening noodzakelijk is, aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd.

Technische infrastructuur

- gastransportleidingen -Mn(g)-

- watertransportleiding -Mn(w)-

De in het plangebied gelegen technische infrastructuur bestaande uit ondergrondse transportleidingen is ondergebracht in een dubbelbestemming, waarbij de leidingenfunctie primair is gesteld. De andere bestemmingen zijn aan deze bestemming ondergeschikt. Alvorens bouwwerken op te richten of werken/werkzaamheden uit te voeren ten dienste van de secundaire bestemming dienen deze te worden getoetst aan de primaire functie. Ter beoordeling van deze activiteiten dient advies te worden ingewonnen bij de beheerders van de technische infrastructuur.

Begraafplaats -M(b)-

De bestemming heeft betrekking op de bestaande begraafplaats.

Primair waterkering

Voor de waterkeringen in het bestemmingsplan is eveneens een zogenoemde dubbelbestemming opgenomen, waarbij de waterstaatkundige functie van de gronden primair is gesteld. De overige op de kaart aangegeven bestemmingen zijn ondergeschikt ten opzichte van de primaire bestemmingen. Binnen de bestemmingen gelden, naast de bepalingen van het bestemmingsplan, tevens de keurbepalingen van het waterschap.

Bij de opzet van de bestemming is, in navolging van de Keur, onderscheid gemaakt in de boezemkaden en de polderkaden.

Verkeersdoeleinden -V-

De bestemming heeft betrekking op wegen met een interlokaal karakter. Voor deze wegen is de stroomfunctie van groot belang. Binnen de bestemming zijn ook bermen en, voor zover aanwezig, bermsloten opgenomen.

Wegverkeer -Vw-

Fietspad -Vw(f)-

Parkeerterrein -Vw(p)-

De bestemming heeft betrekking op een aantal binnen het plangebied gelegen wegen met een overwegend lokaal karakter. Daarnaast is er voor de binnen het plangebied gelegen fietspaden een afzonderlijke bestemming opgenomen. De bij de wegen behorende bermen en, voor zover aanwezig, bermsloten maken onderdeel uit van de bestemming.

De bestemming parkeerterrein heeft betrekking op een, bij een bedrijf behorend, parkeerterrein voor vrachtwagens.

Water

De bestemming heeft betrekking op de (openbare) watergangen in het plangebied.

In aanvulling op de Keur van het waterschap is onderscheid gemaakt in hoofdwatergangen en boezemwater. Het onderscheid is gebaseerd op de verdeling van het waterschap. Het bestemmingsplan beperkt zich voor wat betreft de regeling tot de bestemmings- en gebruiksbepalingen. Het beheer van de onderscheiden watergangen berust bij het waterschap.

V. UITVOERING EN HANDHAVING

V.1 Werkwijze bij toetsing bouwaanvraag

Om een bouwaanvraag te toetsen dienen de volgende stappen te worden gezet.

1. Bepaal met behulp van de plankaart welke bestemming van toepassing is op de plaats waar de bouwactiviteit zou moeten plaats vinden.
2. Zoek in de voorschriften in paragraaf III het artikel op waarin de bestemming is geregeld.
3. Ga in het artikel na of de bouwactiviteit verenigbaar is met de doeleindenomschrijving in lid A I. Bij strijdigheid dient de vergunning te worden geweigerd. Indien geen sprake is van strijdigheid, ga verder met 4.
4. Ga na in het artikel of op grond van lid B (Bebouwingsbepalingen) onder I (Bebouwing als "recht") de bouwvergunning kan worden gegeven. Deze regeling geeft een directe bouwtitel (gebonden beschikking). Indien op grond hiervan géén vergunning kan worden gegeven, ga verder met 5.
5.
 - a. Ga na in het artikel of op grond van lid B (Bebouwingsbepalingen) onder II (vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen) de bouwvergunning kan worden gegeven. Indien van toepassing dient de aanvraag mede getoetst te worden aan artikel I.1 (Beschrijving in hoofdlijnen). Indien op grond hiervan géén vergunning kan worden gegeven, ga verder met b. Indien de medewerking afhankelijk is van een vrijstelling, dienen, voor zover zulks is aangegeven, de procedureregels met betrekking tot vrijstellingen en/of wijzigingen (artikel II.4) in acht te worden genomen.
 - b. Indien noch de bepalingen in lid B onder I, noch de bepalingen uit lid B onder II de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, dient in lid E te worden bekeken of ten aanzien van de gevraagde activiteit een wijzigingsmogelijkheid is opgenomen. Indien van toepassing dient de aanvraag mede getoetst te worden aan artikel I.1 (Beschrijving in hoofdlijnen). Bij toepassing van de wijzigingsbepaling dient altijd de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid II van artikel II.6.
6. Indien op grond hiervan géén vergunning kan worden gegeven, dient de vergunning te worden geweigerd.

V.2 Werkwijze bij toetsing aanlegvergunningaanvraag

Om een aanlegvergunningaanvraag te toetsen dienen de volgende stappen te worden gezet.

1. Bepaal met behulp van de plankaart welke bestemming van toepassing is op de plaats waar de activiteit plaats dient te vinden.
2. Ga na in lid D (Aanlegvergunningen) van het bestemmingsartikel of de activiteit aanlegvergunningplichtig is.
3. Weeg met behulp van onderstaande afwegingsaspecten af, of de aanlegvergunning verleend kan worden, en zo ja, of er aan de vergunningverstrekking voorwaarden dienen te worden verbonden.

Met betrekking tot de afwegingen omtrent het al dan niet en onder voorwaarden verlenen van een aanlegvergunning kan een onderscheid worden gemaakt tussen algemene afwegingsaspecten en specifieke afwegingsaspecten.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat, voor zover aanlegvergunningen bij (ondergrondse) transportleidingen zijn opgenomen, de toelaatbaarheid uitsluitend wordt bepaald door de bescherming van de leiding zelve en op de veiligheidsaspecten. Ten deze zal, alvorens een aanlegvergunning wordt verleend, advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

V.2.1 Algemene afwegingsaspecten

Teneinde toepassing van het aanlegvergunningstelsel te vereenvoudigen is in artikel 1 lid IX van de voorschriften een bepaling opgenomen met algemene afwegingsaspecten.

Bij de toetsing van een aanvraag dient met de gegeven afwegingsaspecten rekening te worden gehouden. De gegeven afwegingsaspecten kunnen worden gebruikt als "checklist" bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een aanvraag en tevens om, bij vergunningverlening, de nader te stellen voorwaarden te objectiveren.

V.3 **Handhaving**

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

Sedert 1997 is de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Handhaving Ruimtelijk Beleid Leidschendam van kracht. De belangrijkste doelstellingen van de nota zijn het belang van handhaving tegen het licht te houden en meer inhoud en structuur te geven aan handhavingsactiviteiten met als uiteindelijk resultaat het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Bovendien heeft de nota mede als resultaat gehad dat er structureel geld wordt geoormerkt voor medewerkers die zich met deze taak bezighouden.

Mede voor het kweken van maatschappelijk draagvlak is voor de totstandkoming van het bestemmingsplan een aantal inloopmiddagen/avonden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten konden individuele wensen met betrekking tot de totstandkoming van de plannen kenbaar worden gemaakt.

Naast dit communicatieve aspect is het gehele plangebied geïnventariseerd. Bekend is waar welke bouwwerken zich bevinden en of deze bouwwerken in het verleden wel of niet illegaal zijn opgericht dan wel een strijdig gebruik hebben. De inventarisatie heeft als basismateriaal gediend voor het bestemmingsplan en geeft een nulsituatie die ten dienste staat van een adequate handhaving. Bij de formulering van de voorschriften is rekening gehouden met de handhaafbaarheid van deze voorschriften.

Handhaving vindt plaats via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. Binnen de gemeente Leidschendam werken de diverse handhavingpartners nauw met elkaar samen. Er bestaat een overlegstructuur en taken waarbij ook de overige handhavingpartners betrokken zijn, worden zo mogelijk gezamenlijk aangepakt.

VI. OVERLEG EN INSPRAAK

Tengevolge van ingediende zienswijzen is het plan op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. In verband hiermede kan het voorkomen dat het gemeentelijke commentaar op een aantal onderdelen niet meer correspondeert met de besluitvorming.

VI.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het (Voor)ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Inspectie van de Ruimtelijke Ordening
3. Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu
4. Inspectie Volkshuisvesting
5. Ministerie van Defensie, DGW&T
6. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zuid-Holland
7. Kamer van Koophandel en Fabrieken
8. WLTO
9. Stichting Het Zuidhollands Landschap
10. Stadsgewest Haaglanden
11. Hoogheemraadschap van Delfland
12. Hoogheemraadschap van Rijnland
13. Waterschap Wilck en Wiericke
14. Zuidhollandse Milieufederatie
15. Landinrichtingscommissie Leidschendam
16. Rijkswaterstaat
17. NV Nederlandse Spoorwegen, Rail infrabeheer
18. Gemeentebestuur Zoetermeer
19. Gemeentebestuur Zoeterwoude
20. Connexion Delft
21. Eneco Haagland
22. PTT Telecom netwerkdiensten
23. N.V. Duinwaterbedrijf
24. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
25. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
26. NAM
27. Gasunie
28. Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen (O.B.L.)

De betreffende instanties hebben als volgt gereageerd:

1. Provinciale Planologische Commissie.

Beleidsdoelstellingen en ruimtelijke vertaling.

De P.P.C. vindt het plan te conserverend van aard en inhoud. Het plan houdt nog onvoldoende rekening met nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de recreatie, de natuur en het water.

Reactie:

Voorzover deze opinie in het hiernavolgende is geconcretiseerd is het voorontwerp aangepast, aangevuld of is aangegeven waarom het standpunt niet wordt gedeeld.

Cultuurhistorie.

De in het streekplan opgenomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstroken zijn niet naar het bestemmingsplanniveau vertaald. De cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke kwaliteit mag sterker benadrukt en geregeld worden. In de beschrijving in hoofdlijnen kunnen daartoe strekkende bepalingen worden opgenomen.

De potentiële archeologische waarden dienen veiliggesteld te worden door een daarop toegesneden aanlegvergunningstelsel.

De beperkte maïsteelt verdient niet alleen vanuit het economisch en landschappelijk perspectief maar met name ook vanuit de cultuurhistorie een gelijkwaardige benadering.

In een nog op te nemen landschappelijke paragraaf dient aandacht te worden geschonken aan de cultuurhistorische patronen, de mogelijkheden tot sanering en verplaatsing, het herstel van de oorspronkelijke en waardevolle verkaveling, zoals het doen herleven van gedempte slotenpatronen, mede in relatie tot het aanlegvergunningstelsel. Het voor de Zoetermeerse Meerpolder vervaardigde Landschapsontwikkelingsplan zou voor het gehele plangebied, in de vorm van een toetsingsbindend beeldkwaliteitplan, tot uitvoering moeten worden gebracht.

Ook bij de ontwikkeling van de natuurgebieden dient een relatie te worden gelegd met de cultuurhistorie die als uitgangspunt dient te worden genomen.

Reactie:

De toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is op dit punt aangevuld.

Molenbelangen

De molenbiotoop is verwoord in de Nota Planbeoordeling 1998. Hoewel een afwijkende biotoopformule is opgenomen ontbreekt de in vermelde nota opgenomen provinciale regelgeving. Wel zijn de voorgeschreven honderd- en vierhonderd-meterregel in het plan opgenomen. Binnen de molenbeschermingszone van vierhonderd meter komen de volgende bestemmingen voor die in principe op gespannen voet kunnen staan met de molenbiotoop, te weten: paardentrainingsbaan, agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AI), agrarisch bedrijfscentrum 1 en II, paardenhouderij, landelijk bedrijf/ hoveniersbedrijf, handels- en herstelbedrijf in landbouwmachines, opslagbedrijf, pluimveeverwerkingsbedrijf en horeca. Voor het overschrijden van de toegestane en beperkte hoogteregeling is een vrijstelling voor Burgemeester en Wethouders opgenomen die ten onrechte niet is gekoppeld aan een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Op 1 oktober 1999, kenmerk DSZC/342988, hebben Gedeputeerde Staten alle gemeenten op dit vereiste

gewezen. In de relevante voorschriftonderdelen dient zowel de in de Nota Planbeoordeling 1998 als in vermelde brief opgenomen regelgeving ten aanzien van molens integraal doorwerking te vinden.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Groenblauwe Slinger

De Groenblauwe Slinger is in het plan niet of nauwelijks tot uitdrukking gebracht. Op grond van het vaststellingsbesluit van Provinciale Staten van februari 1999 dient concreter te worden aangegeven welke elementen naar aard, ligging en omvang deel uitmaken van vermelde beleidsdoelstelling in de toelichting, in de voorschriften en op de plankaart.

In zowel het ontwikkelingsperspectief Groenblauwe Slinger als de VOP/MER wordt de Nieuwe Driemanspolder aangegeven als te ontwikkelen waterrijke zone voor natuur en/of recreatie. Het gevolg is dat het agrarisch gebruik dan komt te vervallen. Op de plankaart heeft vermeld gebied echter een bestemming Agrarisch gebied, met landschappelijke waarden (A1) ontvangen. Er ontbreekt in het plan een regeling die de realisering van de Groenblauwe Slinger, nabij Wilsveen, veilig stelt. Hoewel in de toelichting kort aan de Groen Blauwe Slinger wordt gerefereerd wordt ten onrechte geen koppeling gelegd met de gebiedsdelen, zoals tussen Wilsveen en de Limietsloot, waar, op grond van vermeld besluit van Provinciale Staten, in een functieomslag is voorzien. Bovendien omvat de Groenblauwe Slinger in deze gebieden behalve water ook en vooral recreatie. De toelichting, de voorschriften en de plankaart waren in deze aan te passen. Tot vermeld doel ware een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Als hier, gelet op de VOP/MER, inderdaad het instrument van onteigening wordt ingezet dan kan binnen de geldigheidsduur van het bestemmingsplan (tien jaar) waarschijnlijk een begin worden gemaakt met de gewenste inrichting. Een reden om de door uw gemeente voorgestelde planconstructie van partiële herziening op voorhand af te wijzen.

Met het plan wilt u in overeenstemming met het streekplan ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan agrarische bedrijven. Dat past goed bij het gedachtegoed van de Groenblauwe Slinger, behalve daar waar het streekplan in de Groenblauwe Slinger functieverandering voorstaat. Een nuancering is gewenst.

De in de Groenblauwe Slinger voorziene functiewijziging nabij de Landscheiding en de Kostverlorenweg is, gelet op de in artikel 9 opgenomen Grens wijzigingsbevoegdheid I, in essentie wel opgenomen, doch vraagt om een uitbreiding voor wat betreft de Driemanspolder (Wilsveen).

Reactie:

Gelet op de grote onzekerheid van planrealisatie is de Groen Blauwe Slinger als zodanig nog niet expliciet bestemd. De bestaande agrarische bedrijven zouden door zo een concrete bestemming in grote onzekerheid hun toekomst moeten aanvaarden.

Planschadeclaims zijn niet denkbeeldig, terwijl de initiatiefnemer van de Groen Blauwe Slinger de gemeente daarin nog op geen enkele wijze is tegemoetgekomen.

Aangezien de economische uitvoerbaarheid op dit moment niet is aan te tonen is in het ontwerp bestemmingsplan volstaan met een uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid.

Ecoduct en ecoduikers

De Rijkswaterstaat meldt dat bij de verbreding van rijksweg A4 een ecoduct is aangelegd ter hoogte van Vlietland. Tevens is een aantal ecoduikers gerealiseerd in de Starrevaartpolder. Voor het optimaal kunnen functioneren van deze voorzieningen dient het aangrenzende terrein op zodanige wijze te worden ingericht dat een droge ecologische verbinding ontstaat tussen de gebieden, gelegen ter weerszijden van genoemde weg. De P.P.C. ondersteunt dit advies van de Rijkswaterstaat en verzoekt om op de plankaart het betreffende ecoduct en de ecoduikers in de vorm van een aanduiding op te nemen. Zo wordt duidelijk waar de ecologische verbinding zich bevindt. Voorzover de bestemming van de aanliggende terreinen nog niet is voorzien van waarden die de ecologie kunnen bevorderen dienen deze alsnog daaraan te worden toegekend en in het plan te worden opgenomen.

Reactie:

Hoewel de ecoduikers en het ecoviaduct buiten het plangebied vallen zijn zij op de plankaart aangegeven.

Compensatieplan Noordelijke Randweg (rijksweg 14)

In het eindrapport van het adviesbureau DHV (1997) zijn voorstellen opgenomen tot compensatie van natuur- en landschapswaarden bij de aanleg van nieuwe wegen. Daarbij is het instrument Landinrichting Leidschendam als een middel aangemerkt om compensatie, die niet op korte termijn in de directe omgeving van de weg kan worden uitgevoerd, voor een groot deel elders te kunnen realiseren. In dat kader is door het provinciale Beleidsveld Vervoer aandacht gevraagd voor de verantwoordelijkheden alsmede de inspannings- en resultaatsverplichtingen van de betrokken partijen, zowel in materiële als in financiële zin. Aangezien het plangebied een groot deel van het Landinrichtingsplan Leidschendam omvat, is het van belang dat aangegeven wordt op welke wijze de gewenste compensatie zal plaatsvinden.

Wij zien daartoe in het plan goede mogelijkheden nu de agrarische functie van enkele plandelen meer naar landschap, natuur en ecologie wordt omgezet en in dat kader de compensatie goed gestalte kan worden gegeven. Wij verzoeken u, in nader overleg met Rijkswaterstaat en de provincie, aan vermelde compensatie-eis de nodige inhoud te geven.

Reactie:

Nader overleg over een compensatieplan met de provincie en de landinrichtingscommissie Leidschendam zal door de gemeente niet uit de weg worden gegaan. Het zou echter te ver voeren de bestemmingsplanprocedure te laten wachten op de uitkomsten van dat overleg.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Wij hebben overwogen of de in het plangebied gevestigde niet-agrarische bedrijven te veel zouden worden beknot in hun economische toekomstmogelijkheden, nu de voorgestelde uitbreiding op tien procent is begrensd.

Wij zijn hierbij tot de slotsom gekomen dat hier een genuanceerde benadering en maatwerk wenselijk is. Hier is sprake van zeven en twintig specifiek bestemde bedrijven die in principe niet thuishoren in het landelijk gebied. Uw gemeente heeft de uitbreiding gemotiveerd begrensd op maximaal tien procent. De reden is het vermijden van een mogelijke aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden alsmede een ongewenste toename van de verkeersaantrekkende werking. Gelet op het bijzondere en grotendeels nog

gave karakter van het gebied achten wij voldoende termen aanwezig om uw gemeente in uw visie te volgen, dus het landelijk karakter te laten prevaleren boven de niet gebiedseigen economische belangen door de uitbreiding van dergelijke activiteiten te begrenzen op tien procent.

Wij achten het van groot belang dat u zonnig medewerking verleent aan de verplaatsing van de betrokken bedrijven naar een betere locatie.

Reactie:

in principe kan worden toegezegd dat de gemeente zonnig ruimtelijk medewerking zal verlenen aan verplaatsing van de betrokken bedrijven naar een betere locatie. Aangezien dit in de meeste gevallen alleen een bedrijventerrein zal kunnen zijn, zal het duidelijk zijn dat dit financieel door de meeste bedrijven niet op te brengen zal zijn. Gezocht zal dan worden naar maatwerkoplossingen.

Glastuinbouw

Nabij het kassengebied Stompwijk is in een reservaat voorzien. De wijzigingsbevoegdheid II, als bedoeld in artikel 10, lid E, onder a, met als doel kassen, is derhalve onjuist.

Ten behoeve van dit reservaat zou een wijzigingsbevoegdheid III, conform de Zoetermeerse Meerpolder, juist zijn.

Voor het gebied ten oosten van het kassengebied langs rijksweg A4 is voor de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Agrarisch gebied, kassen. Zoals hiervoor vermeld is dit onjuist gelet op het reservaatgebied dat zich uitstrekt tot de bestemming Natuurgebied met agrarisch gebied.

Voorts achten wij een uitbreiding van het intensieve glastuinbouwgebied hier ongewenst en in strijd met het streekplan.

Voor de noordelijke strook, langs de Zusterdijk, ware te voorzien in een ecologische zone ter breedte van vijftig meter alsmede aansluitend glas tot het bestaande kassengebied.

De begrenzing van het in het streekplan opgenomen recreatiegebied, dat na wijziging kan worden omgezet naar glas, dient conform de begrenzing van de relatienota te zijn.

Ook langs de Kniplaan dient voorzien te worden in een ecologische zone ter breedte van vijftig meter en aansluitend glas via wijziging.

Een parallel trekken van de kassenbegrenzing aan de rijksweg is bespreekbaar als de wegbeheerder daar geen bezwaar tegen heeft.

Het is van belang om de ontwikkelingsvolgorde van de wijzigingsbevoegdheid II vast te leggen, bijvoorbeeld door deze te coderen als a, b, en c.

Reactie:

De plankaart is op dit punt aangepast. Een ontwikkelingsvolgorde vastleggen heeft nogal wat nadelen. Niet duidelijk is of zo een ontwikkelingsvolgorde zal overeenstemmen met de verwervingsmogelijkheden resp. de volgorde die bij verwerving te bewerkstelligen is. Bovendien kan enerzijds de wijzigingsbevoegdheid nodig zijn voor de reconstructie van het tuinbouwgebied zelf en anderzijds voor de uitplaatsing van solitaire kassen uit het landelijk gebied. Om adequaat in te kunnen spelen op urgente verplaatsingen en/of ontwikkelingen is daarom afgezien van een ontwikkelingsvolgorde.

Diverse detailopmerkingen

De P.P.C. maakt vervolgens nog een 150-tal detailopmerkingen over zaken die in de toelichting, de voorschriften en op de plankaart aangepast zouden moeten worden.

Reactie:

Voorzover mogelijk zijn alle opmerkingen verwerkt.

2. Inspectie Ruimtelijke Ordening West.

De inspectie wijst op de noodzaak het buitengebied goed te beschermen en te ontwikkelen omdat het onderdeel uitmaakt van de bufferzone Den Haag – Zoetermeer – Leiden en van het Groene Hart. Er mag geen uitbreiding van het ruimtebeslag door verstedelijking plaatsvinden. Nieuwvestiging van glastuinbouw is alleen toelaatbaar als de concentratie bijdraagt aan een sterkere ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het Groene Hart en een sterkere economische structuur van de glastuinbouw, per saldo mag de hoeveelheid glastuinbouw dan niet toenemen.

Reactie:

De ideeën die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn niet strijdig met deze uitgangspunten, integendeel zij vormen een uitwerking daarvan.

Hoofdpijnen handhaving.

In de handavingsparagraaf wordt onvoldoende duidelijk aangegeven op welke wijze de handhaving daadwerkelijk wordt aangepakt. Bovendien wordt de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan vergroot door de voorschriften zo leesbaar en begrijpelijk mogelijk te redigeren en niet moeten leiden tot ongewenste of onbedoelde (neven)effecten.

Reactie:

de voorschriften zijn op diverse punten hierop aangepast. De paragraaf V.3 "Handhaving" is met het oog op het bovenstaande aangevuld.

Beleid ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen.

De inspecteur stemt in met het voorgestane beleid maar wil hieraan de volgende voorwaarden verbinden:

'Maatschappelijke doeleinden" activiteiten dienen gekoppeld te zijn aan landelijke gebiedsfuncties.

Discotheken dienen te worden uitgesloten van de functie "Horecabedrijf".

Wijziging in de bestemming -Ak- Categorie Agrarisch bedrijfscentrum dient te worden uitgesloten;

Aansluitend aan dit beleid wordt gehamerd op een goede handhaving. Doordat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet is toegestaan zal illegale bouw immers niet denkbeeldig zijn.

Reactie:

De gemeente conformeert zich aan het door de provincie vastgelegde beleid in de Beleidswijzer hergebruik voormalige agrarische complexen (1999) . De nota Handhaving ruimtelijk beleid Leidschendam (1997) maakt duidelijk dat in deze gemeente een actief handavingsbeleid wordt gevoerd.

Sanering solitaire glastuinbouw.

Niet ingestemd wordt met het nieuwe glastuinbouwconcentratiegebied dat mogelijk wordt gemaakt met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid. Een saldobenadering is echter wel mogelijk. Van de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden gebruik gemaakt als over de bedrijfsverplaatsing zekerheid bestaat – bijvoorbeeld via een convenant –, het oude bedrijf wordt gesloopt en het gebied wordt heringericht ten behoeve van groenfuncties.

Reactie:

de voorschriften zijn op dit punt aangescherpt. Samen met de WLTO zal worden bezien hoe met de bestaande 11 solitaire glastuinbouwbedrijven tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan worden gekomen. Convenanten kunnen hierna worden afgesloten.

Uitbreidingsmogelijkheden (solitaire kassen)

De uitbreidingsmogelijkheden van solitaire kassen met vrijstelling tot 2 ha zijn gekoppeld aan voorwaarden. De inspectie vraagt aan te geven wat de voorwaarden zijn.

De kassen in het tuinbouwcentrum kunnen met vrijstelling worden uitgebreid tot 3 ha indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitvoering noodzakelijk is. De inspecteur verzoekt dit in verband met de bijzondere status van het gebied te schrappen.

Reactie:

bij de uitbreidingsmogelijkheden van kassen tot 2 ha zal met name worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied waarbinnen het kassenperceel wordt uitgebreid. Zo nodig zullen nadere voorwaarden worden gesteld aan onder meer de situering van bebouwing.

De strekking van de opmerking over de kassen in het tuinbouwconcentratiegebied is dat het bebouwingsoppervlak in het tuinbouwconcentratiegebied geheel mag worden bebouwd. Lid e van deze bepaling kan dan ook geschrapt worden.

Tweede agrarische bedrijfswoning.

De inspecteur verzoekt de mogelijkheid van een tweede agrarische bedrijfswoning uit te sluiten omdat volgens de huidige techniek permanent toezicht door middel van tweede bedrijfswoningen niet meer noodzakelijk is.

Reactie:

het is jammer dat de inspecteur voorbij gaat aan de consequentie dat het wonen op afstand extra verkeersbewegingen op de polderwegen tot gevolg heeft. Anderzijds is het aantal te verwachten verzoeken dat voldoet aan de gestelde voorwaarden zo klein dat het schrappen van dit artikel weinig consequenties heeft. Het artikel is vervallen.

Bebouwingsmogelijkheden bij agrarische bedrijfscentra.

Het toestaan van kleine kassen tot een max. oppervlak van 100 m² bij agrarische bedrijfscentra categorie I en III dient volgens de inspecteur gelet op het bufferzone en Groene Hart beleid te worden uitgesloten.

Reactie:

artikel 19 lid 3 van de WRO, resp. artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening maken het zonder meer mogelijk voor dit soort kruimelgevallen vergunning te verlenen. Het is de intentie van de wetgever geweest hierin de burger zoveel mogelijk tegemoet te komen.

Gelet op de beperkte uitstraling kan niet gesteld worden dat dit ten koste gaat van het bufferzonebeleid en Groene Hart beleid. Ter voorkoming van onnodige procedures wordt er aan gehecht dit artikel niet te schrappen.

Solitaire windturbines.

Ook verzoekt de inspecteur de mogelijkheid tot het oprichten van windturbines bij agrarische bedrijfscentra uit te sluiten gelet op de grote landschappelijke waarde.

Reactie:

De mogelijkheid tot het oprichten van windturbines in het landelijk gebied bestaat al 13 jaar. Tot dusver heeft nog nooit iemand hiervan gebruik gemaakt. Gelet hierop en gelet op het verzoek van de inspecteur wordt ingestemd met het laten vervallen van de mogelijkheid tot het oprichten van windturbines.

Splitsing van woningen

In verband met het restrictief beleid van het Groene Hart verzoekt de inspecteur de mogelijkheid tot het splitsen van woningen te beperken tot de gebouwen met monumentale en cultuurhistorische waarde.

Reactie:

De gemeente volgt hierin de provinciale beleidslijn vastgelegd in de nota: 'Beleidswijzer hergebruik voormalige agrarische complexen' d.d. 3 maart 1999. De voorschriften van het voorontwerpplan zijn hierop aangescherpt.

Sanering vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen incl. kassen.

Het voorontwerpplan bevat een regeling waarbij het bij wijzigingsbevoegdheid mogelijk is een woning te bouwen indien sprake is van een aanmerkelijke sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of kassen. Het gaat hier om een sanering van minstens 70% met een minimum van 2000 m². Het Rijk is thans bezig met beleidsontwikkeling terzake. Daarom kan de inspecteur in algemene zin niet instemmen met dit deel van het voorontwerp. Wel wil hij maatwerkoplossingen die van grote meerwaarde zijn voor het gebied, niet uit de weg gaan. Hij verzoekt daarom de wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan een verklaring van geen bezwaar van de provincie, gehoord de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening.

Reactie: de voorschriften zijn op dit punt aangepast.

3. Inspectie van de volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu.

Geen reactie ontvangen.

4. Inspectie Volkshuisvesting

Geen reactie ontvangen.

5. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen.

Verzocht wordt een op kaartbijlage aangegeven straalverbinding met ingeschreven hoogtematen op de plankaart aan te geven.

Reactie:

De kaart is op dit punt aangepast.

6. Rijksconsulent voor Economische zaken in de provincie Zuid – Holland.

Geen reactie ontvangen.

7. Kamer van Koophandel en Fabrieken.

Geen reactie ontvangen.

8. Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie.

Landschapsontwikkelingsplan.

De WLTO gaat ervan uit dat alle beschreven mogelijke maatregelen en acties ten aanzien van natuur- en landschapsbehoud op strikt vrijwillige basis zullen plaatsvinden.

Reactie: deze constatering is juist.

Voorontwerpbestemmingsplan, de toelichting.

Voorgesteld wordt het 'Anl' gebied aansluitend aan het tuinbouwgebied Stompwijk een 'Al' bestemming te geven omdat dit beter aansluit bij de wijzigingsbevoegdheid naar 'Ak'.

Reactie:

Deze constatering is juist. Op de plankaart is e.e.a. aangepast.

De op de plankaart aangeduide Anl-gebieden in de Westeindsche Polder en Zwet- en Grootte Blankaardpolder bevreemdt de WLTO, omdat eerdere plannen van de Provincie om hier een reservaatgebied aan te leggen door de boeren in genoemde polders van de hand is geweest. In overleg met de provincie, waterschap en Landschapsbeheer Zuid Holland is een alternatief plan opgesteld. De door de gemeente aangeduide Anl-bestemming kan volgens de WLTO van de kaart.

Reactie:

De WLTO gaat ervan uit dat de gemeente met haar verder wil praten om samen met de belanghebbenden te kijken naar de mogelijkheden om verspreide glastuinbouwbedrijven te verplaatsen naar een concentratiegebied, dan wel te beëindigen en te saneren. Zij achten dit van groot belang zowel voor de ontwikkeling van de glastuinbouw als het behalen van de milieudoelstellingen, alsmede voor het kwalitatief verbeteren van het landschapsbeeld. Wel stellen zij nadrukkelijk dat de potentiële uitbreidingsmogelijkheden van de verspreide glastuinbouwbedrijven niet in het geding mogen zijn, indien verplaatsing naar elders niet lukt of onhaalbaar blijkt.

Reactie:

Gesteld kan worden dat de gemeente positief staat tegenover de uitnodiging van de WLTO om over genoemd onderwerp verder te praten resp. samen met de WLTO actie te ondernemen om het geschetste doel te bereiken.

De potentiële uitbreidingsmogelijkheden blijven beperkt om te voorkomen dat het doel waarvoor dit bestemmingsplan bedoeld is voorbij wordt gestreefd.

Het uitsluiten van nieuwvestiging van agrarische bedrijven (in de Meerpolder) gaat de WLTO te ver. In combinatie met herverkaveling en reservaatvorming kan nieuwvestiging van een

op de natuurontwikkeling gericht bedrijf juist zeer gewenst blijken.

Reactie:

een van de uitgangspunten van dit nieuwe bestemmingsplan is dat nieuwvestiging alleen is toegestaan in de gebieden met de bestemming Al. De Meerpolder heeft de bestemming Aln en hier is nieuwvestiging van agrarische bedrijven daarom uitgesloten. Mocht zich echter een gelegenheid voordoen dat zich in combinatie met herverkaveling en reservaatvorming een op de natuurontwikkeling gericht bedrijf zou willen vestigen dan biedt de gewijzigde Wet op Ruimtelijke ordening daartoe altijd nog voldoende mogelijkheden vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. De kans wordt voorlopig als te klein ingeschat om daartoe de voorschriften volledig aan te passen.

De mogelijkheden van kamperen bij de boer worden te gering geacht in relatie tot de te nemen investeringen. De WLTO stelt voor om de plaatsing van maximaal tien kampeermiddelen en in de piekperiode max. vijftien kampeermiddelen als uitgangspunt te nemen.

Reactie:

De planvoorschriften bieden de mogelijkheid voor een vrijstelling voor het plaatsen van 5 tot 10 toeristische kampeermiddelen. Gelet op de landschappelijke en natuurwaarden in het gebied achten wij een verhoging tot 10 resp. 15 ongewenst.

De WLTO is het geenszins eens met het voorgestane beleid ten aanzien van het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen. Verwezen wordt naar het op 15 februari 1999 afgesloten convenant Landbouw en Natuur voor het Streekplan Zuid-Holland Oost. Hierin hebben de deelnemende partijen (provincie, WLTO, Zuidhollandse milieufederatie en de Stichting Landschapsbeheer Zuid-Holland een raamwerk gemaakt, om op lokaal en regionaal niveau tot afspraken te komen over de integratie van de zorg voor natuur en landschap in het buitengebied. Hoewel niet binnen genoemd Streekplan gelegen wordt gevraagd de doorwerking van het gestelde in genoemd convenant in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Speciale aandacht wordt gevraagd voor datgene wat in het convenant Zuid-Holland-Oost is opgenomen ten aanzien van maïsteelt.

Reactie: Maïsteelt is binnen de bestemmingen Al en Anl slechts op beperkte schaal mogelijk, namelijk via een aanlegvergunning voor 10% van de bij het agrarisch bedrijf behorende gronden met een maximum van 2 ha. Dit beleid is mede van belang voor de weidevogels die niet gemakkelijk op maïsland broeden. Het systeem is afgestemd op dat van de gemeente Zoetermeer in haar deel van de Meerpolder.

Voorontwerpbestemmingsplan, voorschriften.

Voorgesteld wordt om voorafgaande aan de procedure na te gaan welke mogelijkheden geboden kunnen worden voor de verspreid gelegen glastuinbouwbedrijven. Als zulks pas geschiedt op het moment dat een ondernemer een aanvraag heeft ingediend voor een uitbreiding ter plaatse dan komt een dergelijk onderzoek te laat, hetgeen een dynamische economische bedrijfsvoering in gevaar brengt. Het opnemen hiervan in de voorschriften wordt door de WLTO daarom ongepast geacht.

Reactie:

in principe past de gedachte van de WLTO in ons streven naar interactief bestuur. Anderzijds zal een overleg met 11 tuinders met al zijn ins en outs erg veel tijd kosten, terwijl ook de gemeente zelf nog nauwelijks concrete oplossingen kan aanbieden omdat de gemeente

hiertoe niet over de benodigde gronden kan beschikken. De bestemmingsplanprocedure zou daarmee nog meer vertragen. Concrete ideeën van de tuinders zelf zijn tijdens de inspraakprocedure niet binnengekomen, waaruit gedistilleerd kan worden dat er op dit moment ook geen concrete plannen tot uitbreiding bestaan. De komende periode zal het overleg met de WLTO worden geïntensiveerd en gezamenlijk zal worden bezien hoe de komende planperiode aan dit probleem het hoofd kan worden geboden.

Het beperken van de bouwmogelijkheden binnen een zone van 400 m rond de molens mag volgens de WLTO niet tot beperkingen leiden voor reeds aanwezige volwaardige agrarische bedrijven. Verzocht wordt die duidelijkheid op te nemen in de voorschriften.

Reactie:

ook de aanwezige bedrijven zullen onder het regiem vallen van de molenbiotoop. De Provinciale richtlijnen bieden daartoe slechts zeer beperkte ontheffingsmogelijkheden. Burgemeester en wethouders kunnen gehoord hebbende de beheerder van de molen, vrijstelling verlenen mits daardoor de windvang, het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast en Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben verleend.

De mogelijkheid om een woning te mogen bouwen bij een aanmerkelijke sanering van voormalige (agrarische) bebouwing of kassen, biedt een interessante mogelijkheid om die sanering een impuls te geven. De beoogde maximale inhoud van de nieuwe woningen (500 m³) is echter aan de kleine kant, gezien het financiële draagvlak dat een nieuw te bouwen woning aan die sanering moet bieden, aldus de WLTO.

Reactie:

De voorschriften volgen de door de provincie gehanteerde maximale inhoud van 500 m³ voor burgerwoningen.

Kaart.

Het komt de WLTO merkwaardig voor dat op de kaart voor een aantal agrarische bedrijven wél een ontwikkelingsrichting is aangegeven en voor een aantal bedrijven niet. Dit is voor de laatste natuurlijk niet aanvaardbaar.

Reactie: de uitbreidingsrichting is niet van toepassing op de agrarische bedrijven in de categorieën III en IV.

9. Stichting Het Zuidhollands Landschap.

Geen reactie ontvangen.

10. Stadsgewest Haaglanden.

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

11. Hoogheemraadschap van Delfland.

Geen reactie ontvangen.

12. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Op de boezemwateren is de Keur van Rijnland van toepassing en niet die van het Water-

schap.

De naamgeving van het waterschap is onjuist.

Reactie: beide zaken zijn aangepast in de voorschriften.■

13. Waterschap Wilck en Wiericke.

Het waterschap geeft aan het op prijs te hebben gesteld in het voortraject betrokken te zijn geweest bij de planvorming.

Kleine aanpassingen worden voorgesteld:

Waterschap Meer en Woude moet zijn Wilck en Wiericke;

Tekstvoorstellen worden gedaan voor de paragraaf 'Waterstaatkundige aspecten' en 'Oppervlaktewater'.

Idem als Hoogheemraadschap Rijnland.

Op de plankaart zijn enkele poldergemalen niet als zodanig aangegeven. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Reactie:

Alle aanpassingen zijn zonder voorbehoud verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het gemaal dr. Van Noortstraat 2 is al ruim 20 jaar niet meer als poldergemaal in gebruik.

Het waterschap wil het object met bijbehorende grond verkopen. Als het zover is wil het waterschap om medewerking verzoeken het bestemmingsplan aan te passen zodat een ander gebruik van het gebouw en de grond mogelijk wordt.

Reactie:

op het moment van gebruikswijziging zal moeten worden gezien hoe vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan kan worden bewerkstelligd. Uitgangspunt daarbij zal wel zijn geen uitbreiding van de bebouwing.

Voor het voormalige gemaal De Antagonist aan de Stompwijkseweg 11 wordt door het Waterschap een monumentale of museale bestemming voorgestaan. In die zin wordt gevraagd om aanpassing van het bestemmingsplan en te mogelijkheid op te nemen tot het realiseren van een ontvangstruimte om de nieuwe bestemming optimaal tot z'n recht te laten komen.

Reactie:

hoewel het waterschap nog geen idee heeft van de benodigde afmetingen kan een kleinschalige ontvangstruimte zonder bezwaar worden ingepast. De plankaart is op dat punt enigszins aangepast.■

14. Zuid-Hollandse Milieufederatie.

De reactie van de Zuid-Hollandse Milieufederatie bestaat 15 kantjes. In het hierna volgende een reactie op hoofdpunten.

Naamgeving bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de titel van het bestemmingsplan van de toevoeging "-oost" te voorzien, omdat nog twee gedeelten van het Landelijk Gebied van Leidschendam in procedure zullen worden gebracht.

Reactie:

ook de toevoeging "oost" kan verwarrend werken. Er bestaat geen plan "west". Aansluitend

aan dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan Leidschendammerhout en Vlietland in procedure, terwijl voor de Duivendoordecorridor een meer op dat gebied toegespitst naamgeving voor de hand ligt. Het gebied ten noorden van de spoorbaan Leiden Mariahoeve kan als plangebied daar deel van uitmaken. Op deze wijze kan het gehele resterende deel van het landelijk gebied van Leidschendam van een naam worden voorzien.

Landinrichtingsplan Leidschendam.

De beschrijving van het hoofddoel wordt goed gevonden maar voor de voorlichting van de betreffende bevolking wordt aanbevolen de andere doelen ook te vermelden, zoals: open gebieden tussen steden open houden (buffering), recreatieve mogelijkheden (sterk) vergroten, betere natuur door o.a. inrichting reservaten en ecologische verbindingzones, het afsluiten van zgn. beheersovereenkomsten, (binnenkort als extra opdracht (sterk) vergrote waterberging. Bovendien ontbreekt in deze toelichting ook maar enige informatie over de (in de zgn. VOP/MER gepubliceerde) op relatief korte termijn te verwachten tamelijk vaststaande functionele veranderingen in dit Landelijk Gebied. Tevens zou dienen te worden opgenomen dat de voorgenomen veranderingen bij de Landinrichting nog niet in deze versie van het bestemmingsplan zijn opgenomen plus een aanduiding via welke weg (procedure) en verwacht tijdschema ze in de toekomst wel zullen worden opgenomen.

Reactie: het plan van de landinrichting is een van de toetsingskaders bij de goedkeuring van het bestemmingsplan. Het landinrichtingsplan is nog niet vastgesteld en op basis van de gehouden inspraak nog aan verandering onderhevig. Door middel van wijzigingsbevoegdheden en het verlenen van aanlegvergunningen kan de gemeente de komende jaren medewerking verlenen aan de doelstellingen van het landinrichtingsplan.

Beschikbare financiële middelen Landinrichting.

De directeur van de Zuid-Hollandse Milieufederatie gaat ervan uit dat op de nieuwe ecologische verbindingzones (zoals de Groen Blauwe Slinger) een onteigeningstitel zal gaan rusten.

Reactie:

De onteigeningstitel is pas in beeld als het bestemmingsplan daartoe de basis vormt. Het bestemmingsplan kan pas de basis vormen als de economische uitvoerbaarheid is aangetoond en in dit geval de gemeente wordt gevrijwaard van planschadeclaims ex art. 49 WRO. Zolang dit alles nog niet het geval is zal de ontwikkeling van deze verbindingzones afhangen van de bereidwilligheid van de grondeigenaren en van de beschikbaarheid van financiële middelen.

Verwerven gronden reservaatgebieden.

Niet ingestemd wordt met de geruststellende bewoording in de toelichting dat de inrichting van de Zoetermeerse Meerpolder tot natuurgebied pas zal gebeuren nadat op minnelijke wijze de grond daartoe is aangekocht en gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid ter realisering van die bestemming. Bij de Provincie en de Landinrichting zou er van uit worden gegaan dat de voor reservaatgebieden benodigde gronden wel op kortere termijn kunnen worden verworven.

Reactie:

Het ene is niet strijdig met het andere. Beide berusten op minnelijke verwerving.

Maïsteelt nabij woningen niet toestaan.

In verband met het uitzicht en de sociale veiligheid van de aanwezige burgerwoningen wordt voorgesteld een minimale afstand (bijv. 100 m.) rondom die woningen aan te houden waarbinnen geen maïs mag worden geteeld. Verder wordt voorgesteld maïs uit te sluiten in de zgn. ANL-gebieden.

Reactie: zoals hiervoor gesteld, is via aanlegvergunning voor het scheuren van grasland de verbouw van maïs beperkt mogelijk. Het voorstel om een afstand van b.v. 100 m rondom burgerwoningen aan te houden met het oog op uitzicht en sociale veiligheid is niet overgenomen, omdat deze beperking naar ons oordeel voor het bedrijf te grote consequenties heeft.

Natuurgebied met agrarisch beheer.

Uitvoering wordt voorgesteld dit kopje te veranderen in natuurgebied met agrarisch gebruik.

Reactie: tekst is aangepast.

Uitbreiding gewenste ontwikkelingen.

De gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de VOP/MER van de Landinrichtingscommissie worden in onvoldoende mate geïdentificeerd met de door de gemeente gewenste ontwikkelingen, resp. niet expliciet genoemd.

Reactie:

Het bestemmingsplan moet geen discussies oproepen die in het VOP/MER thuishoren. Zodra de VOP/MER procedure is afgerond en de gemeente heeft ingestemd, wordt hierop ingespeeld met het bestemmingsplan. Het is echter voorbarig hier nu al op vooruit te lopen.

Hobbyboeren brengen een negatieve impuls met zich mee voor het beheer van het landelijk gebied.

De Z-H. Milieufederatie is van mening dat het handhaven van agrarische gebruiksmogelijkheden, bedoeld wordt het inpassen van hobbyboeren, het beheer van het buitengebied positieve impulsen geeft onjuist is. Er zou zelfs sprake zijn van het tegendeel.

Reactie:

Er is gekozen voor deze bestemming omdat deze bedrijven de bij het bedrijf behorende grond agrarisch gebruiken en om deze bedrijven de mogelijkheid te bieden bestaande bedrijfsbebouwing te kunnen aanpassen voor de nog aanwezige bedrijfsactiviteiten. Door het handhaven van deze bestemming wordt voorkomen dat de bebouwing verloedert, of dat niet-agrarische gebruiksvormen in de plaats komen van het gewenste agrarische gebruik. Het standpunt van de Z-H Milieufederatie wordt niet gedeeld in dezen.

Voorschriften.

De Zuid Hollandse Milieufederatie gaat vervolgens zeer gedetailleerd in op de voorschriften van het plan. Ca. 20 mutaties worden gevraagd door te voeren.

Hieronder volgen de voornaamste.

Node worden voorschriften gemist over de hoofdlijnen m.b.t. natuurwaarden, ecologie en landschapswaarde, terwijl een groot deel van het gebied wordt ingenomen door de bestemmingen Natuur en ook ANL.

Gevraagd wordt een omschrijving in de begrippenlijst van Reservaat en Natuurdoelen.

Een inzage en reactietermijn voor vrijstellingsprocedures en wijzigingsprocedures van 2 resp. 4 weken wordt als een veel te korte termijn gezien. Verlangd wordt hier in beide gevallen 6 weken van te maken.

Aanpassing van de voorschriften voor het beperkter toestaan van maïs rond woningen wordt op diverse punten voorgesteld.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de plaatsing van windturbines in AL en ANL gebieden.

De diverse functies binnen de bestemmingen ANL en Na dienen nadere precisering waarbij de bedrijven en activiteiten die een verkeersaantrekkende werking hebben, hoe gering ook, expliciet worden uitgesloten.

Enige bepaling voor het visueel afschermen van kassen in Al/ANL/NA-gebieden wordt sterk gemist. De landschappelijke kwaliteit van deze gebieden heeft dit tot logische, noodzakelijke consequentie.

Gezien de landschappelijke kwaliteiten (AL/ANL/Na) van het overgrote deel van het gebied dient een maximale afwijking bij de algemene wijzigingsbepalingen beperkt te worden tot 10% (i.p.v. 20%).

Reactie:

voorzover de reacties overeenstemmen met het commentaar zoals dit door de PPC is verwoord is e.e.a. verwerkt in de voorschriften.

Plankaart.

Voorgesteld wordt het deel van de Meer en Geerweg vanaf de NAMbrug tot de gemeentegrens als fietspad aan te geven in plaats van als weg.

Reactie: de plankaart is aangepast.

15. Landinrichtingscommissie Leidschendam.

Gemist wordt de bestemming Agrarisch gebied met landschaps-, natuur-, recreatieve ontwikkeling. Op grond van deze bestemming kan een uitwerkingsbevoegdheid volgen naar de uiteindelijke bestemming. De Landinrichtingscommissie acht deze bestemming gewenst voor de natuurrezervaten in de Meeslouwerpolder en de Zoetermeerse Meerpolder en de plannen voor de Groen Blauwe Slinger.

Het aanpassen van de bestemmingsplankaart conform deze bestemming is noodzakelijk om met de daartoe opgenomen wijzigingsbepalingen de functionele en ruimtelijke herinrichting mogelijk te maken.

Reactie:

de bedoelde gronden zijn in particulier eigendom en voor het grootste deel agrarisch in gebruik. Een herinrichting van het gebied is pas mogelijk als hierover overeenstemming bestaat met de huidige eigenaren. Op dit moment is daar nog geen sprake van. Om schadeclaims richting gemeente te voorkomen en ook om grondspeculaties tegen te gaan zal eerst de economische uitvoerbaarheid van de plannen moeten zijn aangetoond en zal de ontwikkelaar van de plannen (Rijk en/of Provincie) de gemeente moeten vrijwaren van

mogelijke schadeclaims ex art. 49 W.R.O.

Volstaan kan worden met een wijzigingsbevoegdheid voor de gebieden van de Groen Blauwe Slinger. Zodra de plannen concretere vormen gaan aannemen kan de gemeente het bestemmingsplan in die zin aanpassen.

16. Rijkswaterstaat

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft Rijkswaterstaat geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt aandacht gevraagd voor het aanwezige ecoduct onder rijksweg 4 en enkele ecoduikers in de Starrevaartpolder. Voor het optimaal functioneren van deze voorzieningen dient het aangrenzende terrein op zodanige wijze te worden ingericht dat een droge ecologische verbinding ontstaat tussen de gebieden aan weerszijden van de A4.

Reactie:

hiermee zal bij de toekomstige inrichting van het gebied rekening worden gehouden. De plankaart is op dit punt mede naar aanleiding van de reactie van de PPC aangepast.

17. NV Nederlandse Spoorwegen Railinfrabeheer;

Grondverwerving en juridische zaken

Beheer en instandhouding Randstad Zuid Milieu en Juridisch beheer.

Beide afdelingen geven aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

18. Gemeentebestuur Zoetermeer

Voor de Meerpolder komt het voorontwerpbestemmingsplan in grote lijnen overeen met het Zoetermeerse ontwerp bestemmingsplan voor het zuidelijk deel van deze polder. B & W van Zoetermeer spreken hun waardering uit voor het geregelde overleg, dat geleid heeft tot afstemming van beide (voor)ontwerp bestemmingsplannen en stemmen in met de hoofdlijnen.

Op een aantal punten wordt nog een verschil gesignaleerd en wordt in overweging gegeven deze punten te betrekken bij de verdere verfijning van het voorontwerpplan.

Zoetermeer pleit ervoor het door beide gemeentes gezamenlijk opgestelde Landschapsonwikkelingsplan (LOP) voor de Zoetermeerse Meerpolder te verankeren in de voorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan zoals dit ook in Zoetermeer gebeurd is. In bouw-, wijzigings-, vrijstellings- en gebruiksvoorschriften wordt geregeld naar het LOP als toetsingskader verwezen. Gevraagd wordt het LOP een duidelijker positie te geven in het Leidschendamse bestemmingsplan en daartoe de meest actuele versie te nemen.

Reactie:

ingestemd wordt met dit voorstel, met dien verstande dat de uitgangspunten en beleidsdoelstellingen van het bestemmingsplan ook in de Meerpolder volledig van kracht zijn. Het bestemmingsplan vormt immers het wettelijk kader voor het gemeentelijk beleid t.a.v. de ruimtelijke ordening. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

In het verlengde van het voorgaande baart het het gemeentebestuur zorgen dat het glastuinbouwbedrijf in de Meerpolder kan worden uitgebreid tot 2 ha. Voorkomen moet worden dat, bij het mislukken van het door Leidschendam in het vooruitzicht gestelde overleg over verplaatsing naar een tuinbouwconcentratiegebied, het glastuinbouwbedrijf zo uitgebreid

dat het verder de polder insteekt. Ook hier wordt de suggestie gedaan het LOP als toetsingskader te gebruiken en dit in de voorschriften te verankeren.

Reactie:

Het bestemmingsplan zelf bevat naar ons oordeel voldoende sturingsmogelijkheden. Het Landschapsonwikkelingsplan is een aanvulling op dat beleid.

Zoetermeer heeft naar aanleiding van het aanlegvergunningensysteem voor maïs, de mogelijkheid opgenomen om deze regeling via een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO, door een convenant te vervangen. Een convenant kan rekenen op een groter draagvlak, en er kunnen zaken in opgenomen worden die in het kader van de WRO niet te regelen zijn, maar wel van belang zijn voor bijv. natuurwaarden. Voorgesteld wordt een soortgelijke mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie: ingestemd wordt met dit voorstel. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Zoetermeer heeft vanuit landschappelijk oogpunt het kamperen bij de boer uitgesloten en bepaald dat gebouwde mestopslagvoorzieningen aansluitend aan het agrarisch bouwperceel gerealiseerd moeten worden. In overweging wordt gegeven de regeling voor de Meerpolder op dit punt aan te scherpen.

Reactie: wij geven voorkeur aan één regeling voor het totale plangebied en voelen daarom niet voor een afwijkende regeling voor de Meerpolder.

Over de komst van het weidevogelreservaat heeft de gemeente Zoetermeer steeds getracht om een maximale zekerheid voor de agrariërs te bieden. In de overlegfase is de regeling op verzoek van de provincie en de landinrichting wel aangepast, maar de gemeente houdt vast aan het principe dat er niet per ha gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Zoetermeer wil voorkomen dat er een lappendeken van bestemmingen in het westelijk deel van de polder ontstaat, met als gevolg dat de nog praktiserende agrariërs in dat gebied in hun werkzaamheden gehinderd worden. Voorgesteld wordt om een soortgelijke regeling t.b.v. de bestemming natuurgebied over te nemen, om de huidige functies niet te veel te frustreren.

Reactie: met dit voorstel kan worden ingestemd.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat naast het graasdierenbedrijf als neventak varkens of kippen mogen worden gehouden als niet grond-gebonden nevenactiviteit. Dit levert naar de mening van Zoetermeer een onaanvaardbare toename van bedrijfsbouw op.

Gevraagd wordt dit punt in heroverweging te nemen en uit te sluiten voor de Meerpolder.

Reactie: zoals eerder vermeld, staan wij geen apart regime voor de Meerpolder voor. De nevenactiviteit is overigens van beperkte omvang (als regel 250 m²).

19. Gemeentebestuur Zoeterwoude

Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, art. 10. lid B sub II.

Het gemeentebestuur van Zoeterwoude hecht veel waarde aan het behoud van het open landschap in de Drooggemaakte Geer en Kleine Blankaardpolder. Schuilgelegenheden, melkstallen e.d. tasten het wijdse karakter van de polder aan. Om deze reden is het

oprichten van gebouwen in het Zoeterwoudse deel van de Geer- en Blankaardpolder uitdrukkelijk uitgesloten. Artikel 10, lid B subll van het voorontwerp bestemmingsplan maakt de komst van schuren (agrarische hulpgebouwen) buiten het agrarisch bedrijfscentrum mogelijk, zij het onder strikte voorwaarden. In overweging wordt gegeven de voorschriften aan te passen aan het Zoeterwoudse regiem

Reactie:

het principe van de Zoeterwoudse insteek wordt ondersteund, maar de plaatselijke situatie van sommige agrarische bedrijfscentra maakt het noodzakelijk hiervan af te wijken. Leidschendam zal echter alleen onder strikte voorwaarden afwijken van dit principe.

Glastuinbouw in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, art. 12, lid B, sub II f.

Zoeterwoude ondersteunt het standpunt om de glastuinbouw zoveel mogelijk te concentreren. De mogelijkheid een bestaand galstuinbouwbedrijf in de Geer- en Blankaardpolder uit te kunnen breiden tot twee ha wordt ongewenst geacht, omdat de twee hectare kassen door hun dominante aanwezigheid de openheid van de polder aantasten.

Reactie:

de twee hectares regeling is geen regeling zonder meer. Wel degelijk zal bij de beschouwing van een uitbreidingsplan worden gekeken naar de landschappelijk aantasting die daarvan het gevolg zou kunnen zijn. Indien dit onacceptabel is zal geen bouwvergunning worden verleend. Van geval tot geval wordt bezien of een eventueel gevraagde vrijstelling kan worden verleend.

Zwet- en Grootte Blankaardpolder en de Grootte Westeindsche Polder, bestemming A1.

In de Zwet- en Grootte Blankaardpolder en de Grootte Westeindsche Polder heeft een strook grond met een breedte van 3 kavels, grenzend aan Zoeterwouds grondgebied de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden gekregen. Hierdoor liggen twee stroken grond ingeklemd tussen gebieden met de bestemming Agrarisch gebied met Natuur- en Landschapswaarden en/of Natuurgebied met agrarisch gebruik. Niet duidelijk is waarom voor deze smalle stroken niet een ANL bestemming is gekozen. Omdat ook de aangrenzende gronden in Zoeterwoude een ANL bestemming hebben wordt voorgesteld om ook voor deze smalle strook een bestemming te kiezen die beter aansluit bij de bestemming van de omliggende gronden: ANL.

Reactie: De bestemmingen vloeien voort uit de gemeentelijke structuurschets (1996) die als ruimtelijk toetsingskader geldt.

Bestemmingswijziging t.b.v. Agrarische Bedrijfscentra categorie IV, art. 12, lid E, sub 1c.

In de Grootte Westeindsche Polder is een bestaand niet-grondgebonden bedrijf bestemd als agrarisch bedrijfscentrum categorie IV (Oosteinde 4). De mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging een bestemmingswijziging aan te vragen ten behoeve van glastuinbouw baart het Zoeterwoudse gemeentebestuur zorgen. Voorgesteld wordt de bestemming AL te wijzigen in ANL (Zie ook bovenstaande reactie) en alleen een bestemmingswijziging ten behoeve van woningen toe te staan.

Reactie: een wijziging van agrarisch IV naar glastuinbouw is inderdaad ongewenst; de voorschriften zijn op dit punt aangepast. Zoals hiervoor vermeld, is de bestemming AL gebaseerd op de gemeentelijke structuurschets.

Stacaravanpark Zoeterwoude in Westeinde, artikel 21.

Doordat het stacaravanpark op de gemeentegrens ligt, gelden er voor de camping twee bestemmingsplannen. Zoals het voorontwerpbestemmingsplan nu is opgesteld betekent dit een cumulatie aan mogelijkheden. Dit baart Zoeterwoude extra zorgen met name gelet op de verkeersaantrekkende werking. Vervolgens worden de bebouwingsmogelijkheden uit het voorontwerpbestemmingsplan geciteerd en vergeleken met de mogelijkheden op Zoeterwouds grondgebied.

Reactie:

De reactie van het gemeentebestuur berust hier op een vergissing. Aan Leidschendamse zijde bestaan beperkte bebouwingsmogelijkheden, namelijk bouwwerken tot max. 100m², maar geen dienstwoning met bijgebouwen, omdat hier geen bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven. Doordat ook elders op de plankaart een camping is aangegeven, met een bouwvlak waarop de voorschriften wel betrekking hebben, is dit misverstand ontstaan. Op het Leidschendamse deel van deze camping zijn dus beperkte bouwmogelijkheden aanwezig.

20. Connexxion Delft

Geconstateerd wordt dat het voorontwerp bestemmingsplan niet strijdig is met de lange termijn plannen van Connexxion.

21. Eneco Haagland

Geen reactie ontvangen.

22. KPN Vaste Net

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft m.b.t. de straalverbindingen van KPN Telecom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

23. NV Duinwaterbedrijf

Geen reactie ontvangen.

24. Rijksdienst voor Oudheidkundig bodemonderzoek

Geen reactie ontvangen.

25. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wel wordt verwezen naar de opmerkingen van de PPC van Zuid Holland.

26. NAM

Geen opmerkingen, wel wordt verwezen naar correspondentie over de status van de bestaande NAM-objecten in de omgeving.

27. Gasunie

De hoofdaardgastransportleiding en een drietal aardgastransportleidingen zijn correct op de plankaart aangegeven. Verzocht wordt een buiten bedrijf zijnde leiding niet op de kaart aan te

geven omdat de planologische relevantie ontbreekt.

In artikel 24, lid A.I, sublid 2. wordt een verwijzing gemaakt naar artikelen van bestemmingen die secundair op de binnen artikel 24 bedoelde gronden van toepassing zijn. Daar artikel 16 en 27 tevens van toepassing zijn op gronden als bedoeld in artikel 24, wordt verzocht artikel 16 en 27 op te nemen in bovenbedoelde wijziging.

In artikel 9 is onder A.I. sublid 3 ten aanzien van bovenstaande verwijzing verwezen naar artikel 24. Verzocht wordt artikel 10 en 16 aan te vullen met het bedoelde sublid. In artikel 17 wordt ten overvloede het bedoelde sublid aangehaald. Het bedoelde sublid binnen artikel 17 kan komen te vervallen.

In artikel 24, lid D.I, sublid f. wordt het graven van sloten en leggen van (drainage)leidingen aanlegvergunningplichtig gesteld. Het karakter van dit sublid heeft betrekking op de waterhuishouding. Verzocht wordt daarom de haakjes om het woord 'drainage' te verwijderen.

Artikel 30, lid I.2, sublid b. geeft een verbod op het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen met een diameter van meer dan 200 mm. De aanleg van een dergelijke leiding is echter nimmer alleen een aangelegenheid tussen de leidingbeheerder en de plaatselijke overheid. De aanleg van transportleidingen in gronden die thans zijn aangewezen voor dit doel is om technische redenen niet altijd mogelijk. Er wordt vanuit gegaan dat het niet de bedoeling van de gemeente is om de leveringszekerheid van de Gasunie in gevaar te brengen. Verzocht wordt daarom af te zien van deze bepaling.

Reactie:

de aanvullingen en wijzigingen in de voorschriften en op de plankaart zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

28. Ontwikkelingsbedrijf Leidschenveen

Geen reactie ontvangen.

VI.2 Inspraak

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zal het voorontwerp bestemmingsplan onderwerp zijn van een inspraakprocedure. In dat kader is het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende vier weken bij de publieksbalie in het Stadskantoor ter inzage gelegd. De volgende reacties zijn gedurende deze periode binnengekomen. In kort wordt bij elke reactie ingegaan op de voors en tegens.

1. De heer N.G. Olsthoorn, wonende te Stompwijkseweg 5a

De heer Olsthoorn maakt bezwaar tegen het verdwijnen van de bestemming glastuinbouwbedrijven binnen het plangebied in verband met de toekomst van zijn bedrijf.

Reactie:

de kas van de heer Olsthoorn is als zodanig bestemd en valt in de bestemmingsplanvoorschriften onder de categorie Agrarisch gebied met landschappelijke waarden: agrarisch bedrijfscentrum categorie II. Uitbreiding van de glastuinbouw van dit soort alleenstaande

kassen wordt in dit bestemmingsplan niet voorgestaan en het beleid is gericht op bedrijfsbeëindiging dan wel bedrijfsverplaatsing. In overleg met de eigenaar zal kunnen worden gezien wat de voorkeur verdient.

2. WLTO Advies namens de heer B.C. Koevoet, Stompwijkseweg 21

De heer Koevoet wenst toestemming tot het oprichten van een bedrijfswoning voor zijn glastuinbouwbedrijf aan de Stompwijkseweg achter nr. 21. De vader van de heer Koevoet woont weliswaar op het adres Stompwijkseweg 21 maar heeft geen binding met het bedrijf.

Reactie:

Het bedrijf heeft in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheid gekregen voor een bedrijfswoning omdat de oppervlakte slechts 4750 m² bedraagt (minimaal is 7000 m² vereist). Daarnaast is het beleid gericht op bedrijfsbeëindiging dan wel uitplaatsing van dit soort alleenstaande kassen.

3. Van Cromvoirt Ronteltap bv namens Kwekerij S.J.L. de Koning, Stompwijkseweg 30B

Kwekerij de Koning onderschrijft het streven van het handhaven van het Landelijk Gebied in zone 1 en 2 van "Molenbiotoop".

Tevens heeft de inspreker bezwaar dat het bedrijf (kwekerij met boomteelt) beperkingen worden opgelegd binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Duidelijkheid is gewenst over de vraag of het bedrijf in de toekomst gehandhaafd kan blijven.

Reactie:

Een van de voornaamste uitgangspunten van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is de handhaving van de openheid in het algemeen en het behoud van het zicht op de drie molens in het bijzonder. Een boomkwekerij hoort hier dus niet thuis. Het is met name grasland dat als dominerende grondgebruiksvorm zou moeten worden nagestreefd. Hoewel de kwekerij voorshands zal worden gedoogd kan gesteld worden dat uitplaatsing de voorkeur verdient.

4. De heer L.S.M. Niessen, wonende te Van Lugtenburgstraat 19 te Voorburg betreffende Stompwijkseweg achter nr. 36a.

De heer Niessen verzoekt ter plaatse van de bestaande kassen en bedrijfs-bebouwing een viertal beknopte vrijstaande woningen met kap te realiseren als kostendrager voor het amoveren en verplaatsen van het agrarisch bedrijfscentrum.

Reactie:

het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om maximaal twee woningen te bouwen bij sanering van kassen mits minimaal 70% van de kassen, met een minimum van 2000 m² wordt gesloopt. De perceelsoppervlakte voor de twee woningen samen mag maximaal 3000 m² bedragen. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening heeft over deze voorschriften geschreven dat het rijk thans bezig is met beleidsontwikkeling terzake. Hij kan daarom in algemene zin hier geen ja tegen zeggen maar wil maatwerkoplossingen die van grote meerwaarde zijn voor het gebied niet uit de weg gaan. Hij wil daarom in de voorschriften opgenomen zien dat de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld wordt aan een verklaring van geen bezwaar van de provincie gehoord de inspecteur op de ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt in dit kader niet akkoord te gaan met het door de heer Niessen gevraagde aantal van vier woningen maar hem te wijzen op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt via een wijzigingsprocedure voor maximaal twee woningen op totaal

3000 m² perceelsoppervlakte. De heer Niessen ware daarbij wel te verplichten zijn 6000 m² kassen te slopen. Het voorstel van de inspecteur om de wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan een verklaring van geen bezwaar van de provincie is in de voorschriften verwerkt. Voorts moet hier rekening worden gehouden met de molenbiotoop.

5. Bouwkundig Adviesburo Schema namens de heer J. Romijn, Stompwijkseweg 36

De heer Romijn uit zijn bezwaar tegen bestemming "W" (woondoeleinden) op zijn perceel. De heer Romijn gebruikt de bedrijfsruimte naast zijn woning voor kleine reparaties, in- en verkoop en opslag voor onderdelen ten behoeve van zijn bedrijf en wenst daarom de bestemming "bedrijfsdoeleinden". In zijn brieft verwijst hij naar een hinderwetvergunning uit 1973 en attendeert erop dat de bedrijfsruimte sinds die tijd ononderbroken als zodanig in gebruik is geweest.

Reactie:

Volgens een notitie van de afdeling Hinderwet uit die tijd is op 21 oktober 1977 geconstateerd dat gestopt is met de bedrijfsvoering. Noch in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van 1978, noch in het plan van 1987 is een bedrijfsbestemming op dit perceel opgenomen. Gelet op het uitgangspunt dat nieuwe niet agrarische bedrijven in het landelijk gebied ongewenst zijn wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de wens tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. ARAG Nederland namens de heer Dogterom, Stompwijkseweg 38a

De heer Dogterom heeft bedenkingen over de onmogelijkheid tot het vernieuwen van de bestaande bebouwing.

Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat er geen bedrijfswoning mag worden opgericht.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is bestemming voor Boskoopse culturen niet toegestaan. De heer Dogterom maakt hiertegen bezwaar omdat hij hierdoor wordt beperkt in zijn mogelijkheden tot het aanpassen van de inrichting van de bedrijfsvoering.

Er wordt op gewezen dat de omvang van de bedrijfsruimte in het plan niet overeenstemt met de werkelijkheid.

Reactie:

Het kassenareaal met bijbehorende bebouwing is als zodanig bestemd op de plankaart. Er bestaat dus altijd de mogelijkheid tot het geheel vernieuwen van de bebouwing. Als ondergrond voor het bestemmingsplan is de grootschalige basiskaart gebruikt. Wellicht dat deze kaart op onderdelen gedateerd is, dit doet echter niet af van de mogelijkheden en onmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De heer Dogterom woont vlakbij zijn bedrijf zodat voor het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning geen aanleiding bestaat. Het niet toestaan van Boskoopse culturen heeft als achtergrond handhaving van de openheid in het algemeen en het behoud van het uitzicht op de drie molens in het bijzonder. Een boomkwekerij hoort hier dus niet thuis.

7. De heer en mevrouw Kranenburg, Stompwijkseweg 40

Insprekers doen hun beklag dat er te weinig rekening wordt gehouden met de overmatige belasting van de wegen door de extra verkeersbewegingen ten gevolge van niet agrarische activiteiten in en om het plangebied.

Reactie:

Kenmerkend voor dit bestemmingsplan is het restrictieve beleid dat hierin wordt voorgestaan, met name voor niet agrarische bedrijven. Toch zullen ook in komende jaren agrariërs stoppen met hun agrarische bedrijf en opstallen en grond apart verkopen. Niet voorkomen kan worden dat de boerderij met de bijbehorende gebouwen dan hun oorspronkelijke functie verliezen. Toename van verkeer tengevolge van activiteiten buiten het plangebied kan niet in het bestemmingsplan worden tegengegaan

8. Fam. J.C. Bregman, Stompwijkseweg 46B

Inspreekers geven hun zienswijze hoe hun bedrijf binnen het bestemmingsplan dient te worden opgenomen, te weten als Groencentrum met agrarisch karakter. Verwacht wordt dat het bedrijf een aantrekkelijke publiekstrekker zou kunnen worden, waartoe allerlei activiteiten die verband houden met het bedrijf georganiseerd kunnen worden voor jong en oud.

Bedrijf wenst tevens de winkelverkoop van de heer J. Massaar (Venestraat 63) voor te zetten en dit te integreren in het Groencentrum.

Reactie:

Uitbreiding van de detailhandelsfunctie heeft het gevaar in zich dat veel fietsers en auto's via de Stompwijkseweg dit bedrijf gaan bezoeken. Handhaving van de ondergeschiktheid van deze detailhandelfunctie ten opzichte van de agrarische functie is bovendien erg moeilijk. Vanwege de verkeersveiligheid en het ongeschikt zijn van het profiel van deze weg is een toename van auto- en fietsverkeer op de Stompwijkseweg bovendien ongewenst. Voorgesteld wordt geen medewerking te verlenen aan deze verkeersaantrekkende functie.

9. Architecten- en adviesburo Maasland namens de heer J. van der Mark, Stompwijkseweg 54

De heer van der Mark maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging (van agrarisch naar woondoeleinden) om de volgende redenen:

Dhr v/d Mark wordt gedupeerd als gevolg van de zeer beperkende bebouwing en gebruiksvoorschriften en onttrekking aan de agrarische bestemming.

Er zal een uitspraak van de bestuursrechter moeten komen op de reeds van rechtswege verleende bouwvergunning.

Het zal onherroepelijk leiden tot een procedure voor planschade.

Reactie:

Inmiddels is de uitspraak van de rechter bekend. De heer Van der Mark is in het ongelijk gesteld. De voorgestelde bestemming is gebaseerd op een inventarisatie ter plaatse, waarbij geconstateerd is dat het oorspronkelijke agrarisch gebruik is komen te vervallen. In dit soort situaties zal de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht komen te vallen. Dit is gerechtvaardigd, omdat de gebouwen niet meer gebruikt worden voor het doel waarvoor zij destijds zijn opgericht. Bij sanering van een groot deel van de bebouwing kan in het nieuwe plan een beroep worden gedaan op compenserende bebouwing via een vrijstellingsbepaling. Hierbij geldt een maximum oppervlakte van 125 m².

10. De heer W.P. van Dijk, Stompwijkseweg 55

De heer Van Dijk maakt bezwaar tegen de toegekende bestemming aangezien deze niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

Het plan biedt voor hem geen enkele mogelijkheden tot uitbreiding van zijn bedrijf.

Reactie:

De heer Van Dijk heeft geen volwaardig agrarisch bedrijf en is daarom bestemd als agrarisch bedrijfscentrum categorie III ('hobbyboer'). De feitelijke situatie van zijn bedrijf: grondopslag en handel in gebruikte materialen, moet op deze plek als onaanvaardbaar worden beschouwd. Gelet op de beperkte agrarische functie en de ongewenste nevenactiviteiten wordt voorgesteld niet aan de bezwaren tegemoet te komen en de bestemming Agrarisch III te handhaven.

11. De heer J.J.M. van Wissen, Stompwijkseweg 58

De heer Van Wissen tekent bezwaar aan tegen de uitbreidingsmogelijkheden in westelijke richting van het agrarische bedrijf aan de Stompwijkseweg 60 vanwege de overlast en de aantasting van het landelijke karakter.

Reactie:

Ook het vigerende bestemmingsplan biedt deze uitbreidingsmogelijkheid. Het zijn met name de agrarische bedrijfscentra die de meeste waarborg bieden op behoud van het landschappelijk karakter ondanks de bebouwingmogelijkheden rondom de boerderij. Alleen dankzij deze mogelijkheden kan het bedrijf blijven functioneren. Er moet alles aan gelegen zijn agrarische bedrijfscentra zo weinig mogelijk beperkingen op te leggen. De belangen van het goed functioneren van het agrarisch bedrijfscentrum zullen daarom moeten prevaleren boven het belang van het uitzicht vanuit een burgerwoning.

12. Bouwkundig Adviesburo Schema namens Gebr. Van Santen, Stompwijkseweg 66

De Gebr. Van Santen stellen dat de in het voorontwerp opgenomen grondoppervlak bedrijfsbebouwing van 1210 m² aangepast dient te worden aan de feitelijke situatie van 2156 m² (waarbij alle wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingsmogelijkheden bij elkaar worden geteld).

Verzocht wordt om de goothoogten aan te passen tot 4,5 m en de maximale hoogte te stellen op 7,5 m.

Insprekers verzoeken het bestemmingsplan aan te passen aan eventuele uitbreiding/bedrijfsbebouwing in de toekomst.

Gebr. Van Santen wensen dat er een mogelijkheid wordt gecreëerd voor het oprichten van een bedrijfswoning.

Insprekers tekenen bezwaar tegen de met woondoeleinden bestemde oude woning aan de Stompwijkseweg 70 en stellen dat deze gedoogsituatie hun belangen benadeelt.

Reactie:

Voorzover de plankaart geen juiste weergave was van de feitelijke situatie is dit aangepast. Het bedrijf van de gebr. Van Santen behoort feitelijk geheel niet thuis in het landelijk gebied. Zowel de ontsluiting van het bedrijf via de Stompwijkseweg als de aantasting van het landschappelijk waardevolle gebied pleiten niet voor verdere uitbreiding van dit door de jaren heen uitgebreide niet-agrarische bedrijf. Eigenaren zullen moeten inzien dat op termijn verhuizing naar een bedrijventerrein onontkoombaar is ondanks de aanzienlijk hogere

grondprijs op bedrijfsterreinen in vergelijking met agrarisch gebied. Ook wordt verdere uitbreiding van de bebouwing met een dienstwoning onvoldoende onderbouwd geacht. Uitgangspunt in dit nieuwe bestemmingsplan is handhaving van de bestaande dienstwoningen maar geen uitbreiding met nieuwe dienstwoningen. Met de huidige stand van zaken in de (beveiligings)techniek is de noodzaak tot het hebben van een bedrijfswoning op het terrein zelf niet meer aan de orde.

De bestaande woning Stompwijkseweg is een oude scheefgezakte woning waarvan reeds jarenlang sloop wordt voorgestaan maar doordat deze woning onderdeel uitmaakt van een twee onder een kap woning is sloop niet mogelijk zonder ernstige schade aan de andere woning.

Overleg met de bewoners vindt plaats om tot nieuwbouw ter plaatse van de bestaande woningen te geraken. Alleen op deze manier kan een sterke verbetering van de stedenbouwkundige situatie realiseerbaar gemaakt worden. Gebr. van Santen zullen bij de bedrijfsvoering van hun bedrijf rekening moeten houden met deze reeds sinds jaar en dag bestaande woonsituatie. Er was hier weliswaar sprake van een gedoogsituatie maar niet om milieutechnische redenen maar vanwege de bouwkundige staat waarin de woningen verkeerden. Nu het bestemmingsplan uitgaat van een positieve bestemming kan tot nieuwbouw worden overgegaan.

13. P.A.M. van Bohemen, Stompwijkseweg 68

De heer van Bohemen stelt dat bij het bedrijf Gebr. Van Santen de doeleindenomschrijving verwarring meebrengt. (code B(so) of code B(pv)) Wenst opheldering hierover.

Inspreker heeft bezwaar tegen de aangegeven perceelgrens over de sloot. Volgens hem geeft de sloot juist de perceelgrens aan.

Heeft bezwaar tegen uitbreiding bedrijf Gebr. Van Santen.

Reactie:

De doeleindenomschrijving is aangepast om verwarring te voorkomen. De code is nu B(pv), pluimvee en vleesverwerkingsbedrijf. De aangegeven bouwgrens is afgestemd op de bestaande bebouwing ter plaatse, terwijl aan de uitbreiding van het bedrijf paal en perk is gesteld. Het bedrijf mag nog maximaal 10% uitbreiden.

14. WLTO Advies namens de heer S.C.J. van Santen, Stompwijkseweg 76A

De heer Van Santen verzoekt om de in het voorontwerp opgenomen bestemming "klein agrarisch bedrijfscentrum, categorie III" aan de Stompwijkseweg 60A te wijzigen in een "agrarisch bedrijfscentrum, categorie I" t.b.v. voldoende omvang en uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.

Wenst de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 60A buiten het agrarische bouwblok te laten en deze een woonbestemming te geven.

Inspreker is van mening dat de bestemming B(o) geen recht doet aan de activiteiten die ter plaatse worden uitgeoefend. Inspreker wenst ruimere mogelijkheden (bedrijfscentrum).

Reactie:

De huidige bestemming "agrarisch bedrijfscentrum categorie III" is gebaseerd op een

uitgebreide inventarisatie ter plaatse. Indien de bedrijfsomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan eventueel en mits goed onderbouwd gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbepalingen van het bestemmingsplan waarbij een agrarisch bedrijfscentrum categorie III kan worden omgezet tot een agrarisch bedrijfscentrum categorie I, indien sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering en zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is. Het buiten het bouwblok plaatsen van de bestaande woning Stompwijkseweg 60A valt niet te rijmen met de andere wensen van de heer Van Santen. Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan niet aan te passen.

15. De heren J.J. en S.C.J. van Santen, Stompwijkseweg 76A

Insprekers wensen graag de bestaande woning met schuur te vervangen door een nieuwe woning (met kelder, garage en schuur) aan het perceel Stompwijkseweg 74. Voor de nieuwe woning zijn meerdere wensen qua plaatsing.

Reactie:

Aan de wensen van J.J. en S.C.J. van Santen kan worden tegemoet gekomen mits de inhoud van de nieuw te bouwen woning niet groter wordt dan 500 m³ en het bestemmingsoppervlak voor niet meer dan 50% wordt bebouwd incl. de op te richten bijgebouwen. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om op de wensen van de heren in te kunnen gaan.

16. De heer B. van Santen, Stompwijkseweg 76A

De heer Van Santen maakt bezwaar tegen de bestemming met de code "o" (opslag) voor zijn bedrijf. Hij wenst de bestemming (bedrijfsterrein) aangezien er ook andere activiteiten worden uitgeoefend, zoals het verwerken van struisvogelvlees.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid andere bedrijven toe te laten binnen deze bestemming, mits de milieubelasting niet verslechtert en er geen sprake is van een aanmerkelijke toename van het verkeer. Ook voor andere functiewisselingen biedt het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden, maar het omzetten van de bestemming in een bestemming bedrijfsterrein, is niet verdedigbaar gelet op de beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan het plan.

17. v.o.f. P.J. Bregman & Zn., Stompwijkseweg 76B

Insprekers maken ons opmerkzaam dat hun bedrijf onjuist is ingetekend op de plankaart. Ze verzoeken ons het beleid over vestiging en hervestiging van glastuinbouwbedrijven te herzien. (te klein gebied dus niet rendabel). Staat eventueel open voor verplaatsing van het bedrijf echter tegen uitkoping op reële basis.

v.o.f. Bregman wenst ontheffing van de 2 ha norm en uitbreiding tot een bedrijfsomvang van 30.000 m² glasopstanden.

Reactie:

Niet nader wordt aangegeven wat de fout op de plankaart betreft.

Het beleid is gericht op uitplaatsing danwel bedrijfsbeëindiging van solitaire kassenbedrijven. Verdere uitbreiding van deze alleenstaande kassen dan het voorontwerp toestaat past niet in de beleidsdoelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Over aankoop

van bestaande bedrijven is nog geen beleid geformuleerd maar zodra dit het geval is zal dit uiteraard gebeuren op reële basis. Overleg hierover o.a. met de Landinrichtingscommissie zal volgen. Wellicht dat zich op termijn een aankoopmogelijkheid in het tuinbouwcentrum Stompwijk voordoet waarop zou kunnen worden ingespeeld, anders zal de verdere planontwikkeling m.b.t. de uitbreiding van het tuinbouwcentrum moeten worden afgewacht. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan niet aan te passen.

18. Gebr. A. en C. Overdevest, Stompwijkseweg 84-86

Insprekers wensen de 2 bestaande loodsen van hun voormalige aannemersbedrijf te gebruiken als kaasopslag en kantoorruimte (bestemming B(o))

Reactie:

Aan deze wens kan worden voldaan, B(a) wordt B(o).

19. De heer H.J. van Santen, Stompwijkseweg 92

De heer Van Santen heeft bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan omdat 60% van zijn melkveehouderij op beheersgebied ligt wat voor zijn bedrijf nadelige beperkingen geeft.

Tevens stelt hij dat het telen van voedergewassen voor eigen voedervoorziening van max. 2 ha te klein is.

Reactie:

De heer Van Santen motiveert verder niet wat de nadelige beperkingen zijn. Het beleid is er met name op gericht duurzame instandhouding van het gebied voor agrarische productie ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, graasdierbedrijven en op continuering van bestaande volwaardige agrarische bedrijven, waarbij gestreefd wordt naar een agrarische bedrijfsvoering gericht op de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Uitgangspunt voor natuurbeheer en natuurontwikkeling op agrarisch bestemde gronden is de vrijwilligheid vanuit het agrarisch bedrijf.

De maximum oppervlakte van 2 ha voor het telen van voedergewassen is niet gebaseerd op de wens geheel te kunnen voorzien in de eigen behoefte aan ruwvoedergewassen maar om te komen tot een gunstiger mineralenbalans binnen het bedrijf. De oppervlakte is vanuit natuur en landschapsbehoud zo klein mogelijk gehouden.

20. Architectenburo J.J. van Vliet namens de heer E. Patist, Stompwijkseweg, kadastraal sectie E3, nr. 968

De heer Patist wenst een woning op te richten op bovenstaand perceel aan de Stompwijkseweg. Dit ten behoeve van de verzorging en toezicht op zijn paarden.

Reactie:

De realisering van een burgerwoning in het landelijk gebied is in strijd met beleidsuitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan, ook al dient de onderhavige woning ter vervanging van een jaren her clandestien opgerichte woonkeet op deze locatie.

21. Bouwkundig Adviesburo Schema namens de heer R.G.M. Verhagen, Stompwijkseweg72

De heer Verhagen wenst zijn bedrijf (veehouderij) om te zetten in een paardencentrum.

De maximale bebouwingsoppervlakte wenst hij hiervoor te vergroten. Hij verzoekt ons

het op de plankaart aangegeven te bebouwen oppervlakte te vergroten zoals aangegeven op zijn situatietekening

Reactie:

De bestemming veehouderij is omgezet in paardenhouderij. Het vestigen van een paarden-centrum met een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing (ruim 1000 m²) moet op deze locatie als zeer ongewenst worden beschouwd. Naar verwachting heeft een paarden-centrum van deze omvang (totaal ca. 3000 m² bebouwing) een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, vergelijkbaar met de gebruikelijke drukte bij maneges.

Maar het is met name het landschappelijk waardevolle gebied dat dit soort activiteiten niet verdraagt. Daarom is in het voorontwerp bestemmingsplan bij landelijke bedrijven: paardenhouderij uitgegaan van een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 10% van de bestaande bebouwing.

22. De heer J.J. van Wissen, Stompwijkseweg 30C

De heer van Wissen is eigenaar van de recreatiewoning aan de Stompwijkseweg 30C. Deze recreatiewoning is niet als zodanig in het plan opgenomen en hij verzoekt ons dit aan te passen. Indien noodzakelijk is hij bereid om de boomgaard aan te passen en de fruitbomen te verwijderen.

Reactie:

De 'recreatiewoning' Stompwijkseweg 30C staat in een kwetsbaar gebied vlakbij de Drie Molens. Voorzover bekend is er nooit een bouwvergunning voor verleend en wordt dit opstal al jaren gedoogd. De opstal valt onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan en kan binnen de daarin omschreven voorschriften worden gehandhaafd en gedeeltelijk vernieuwd. Er bestaat geen aanleiding de opstal ook als zodanig te bestemmen. Ook voor de fruitbomen bestaat geen toestemming en kunnen dus niet als 'ruilobject' worden gezien.

23. De heer N.J.M. van Bohemen namens Bohemen Onroerendgoed Beheer, Stompwijkseweg 69

De heer Van Bohemen wenst informatie over de vorderingen m.b.t. de bestemming wonen op het perceel aan de Stompwijkseweg 51-53.

Reactie:

Het verzoek maakt onderdeel uit van de problematiek rond Stompwijkseweg 66 (gebr. van Santen) en de te slopen resp. te vervangen scheefgezakte woning Stompwijkseweg 68. Voorgesteld wordt door de eigenaar om de woning niet te vervangen op dezelfde plek maar aan de overzijde van de Stompwijkse Vaart nabij Stompwijkseweg 51 - 53. Burgerwoningen horen niet thuis in het landelijk gebied, daar waar een woning als zodanig bestemd is, is de feitelijke toestand bepalend geweest. Een woning afbreken en op een volledig andere plek herbouwen is strijdig met de uitgangspunten en gaat ten koste van het landschappelijk waardevolle gebied, of leidt tot ongewenste verdichting van burgerwoningen langs de weg, of vormt een precedent voor nieuwbouw want het valt niet meer uit te leggen waarom ergens wel een vervangende woning mag worden gebouwd, terwijl nieuwe woningen niet zijn toegestaan. Bovendien zal in de meeste gevallen de locatie waar de oorspronkelijke woning heeft gestaan geen agrarische bestemming meer (kunnen) krijgen, waardoor de uiteindelijk slotsom toch weer een vermindering van het agrarische gebied zal bedragen.

Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet aan te passen.

24. Bouw- en Aannemersbedrijf Schouten, Stompwijkseweg achter 17-19 (huisnummer 23A)

De heer Schouten maakt bezwaar tegen de aangegeven maximale bebouwing-soppervlakte. Hij wenst een uitbreiding van de maximale bebouwing naar 480 m² met een bebouwingshoogte van 6 m.

Inspreker verzoekt tevens tot een bestemmingsuitbreiding van 4000 m² van het opslagterrein in noordelijke richting.

Reactie:

Zowel het ambitieniveau dat de gemeente hanteert bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen (o.a. Forepark) als het Landelijk Gebied staan het niet toe dat er opslagterreinen worden aangelegd. Toch kunnen dit soort bedrijven niet zonder. Het hier aan de orde zijnde opslagterrein bestaat al ruim 25 jaar zij het oorspronkelijk als tuinmaterialenopslagterrein. Nu dit terrein hier niet meer is weg te denken, zou bezien moeten worden hoe e.e.a. zo goed mogelijk landschappelijk kan worden ingepast. Aan uitbreiding van de bebouwing op een wijze als door aanvrager gewenst, kan geen medewerking worden verleend i.v.m. de strijdigheid met de uitgangspunten. Wel is in het ontwerpplan de maximale bebouwing gesteld op het aantal m² dat thans op het perceel aanwezig is, vermeerderd met 10% (210 m²).

25. Bouwkundig Adviesburo Schema namens de heer A.J.M. van Leeuwen, Stompwijkseweg 17-19

De heer Van Leeuwen is van mening dat het gebruik op het perceel Stompwijkseweg 23A van Bouw- en Aannemersbedrijf Schouten in strijd is met de ter plaatse geldende bestemming en hij vindt hiervan veel hinder en overlast.

Inspreker heeft tevens bezwaar tegen vergroting van de bestaande (legale) bebouwing van de huidige 45 m² tot 75 m² aan de Stompwijkseweg 23A.

De heer Van Leeuwen maakt bezwaar tegen de bestemming van zijn eigen perceel. Deze is gereduceerd tot woonbestemming in plaats van opslag en daarmee is tevens een ruime vermindering van de bebouwingmogelijkheden ontstaan. De heer Van Leeuwen en zijn zoon hebben hun bedrijfscentrum in hoofdzaak als opslagterrein en wensen dit in de toekomst voort te zetten. Hij verzoekt dan ook de bestemming te wijzigen in opslag, met een maximum bebouwingmogelijkheid van 4%.

Reactie:

Volgens de heer van Leeuwen gebeuren de activiteiten hobbymatig, vandaar dat een woonbestemming is toegekend. Het gebruik op het perceel Stompwijkseweg "23A" van Bouw- en Aannemersbedrijf Schouten is, zoals hiervoor uiteengezet, niet in strijd met het bestemmingsplan. Ook de bebouwingdichtheid is per saldo veel geringer dan op het perceel van de heer Van Leeuwen. De 4% bebouwingmogelijkheid voor het gehele perceel van 10920 m² (= 436 m²) wordt door de thans aanwezige bebouwing reeds overschreden.

26. Dr. R. Hueting, Roelofsstraat 6, 2596 VN Den Haag

De heer Hueting wenst het atelier dat zijn vrouw heeft achter Stompwijkseweg 43 samen met zijn vrouw te mogen gaan bewonen. De bestemming in het bestemmingsplan is bedrijfsdoeleinden met als subbestemming atelier.

Reactie:

Zoals eerder vermeld, horen burgerwoningen niet thuis in het landelijk gebied. Omzetting van een atelier in een woonfunctie is daarom ongewenst, mede omdat de bebouwingsopties voor woondoeleinden die van de bedrijfsbestemming Atelier te boven gaan.

27. VOF J.M. van Wijk & Zn, Bovenmeerweg 21

Inspreker wijst ons op foutieve veronderstellingen in het Landschaps-ontwikkelingsplan Zoetermeerse Meerpolder (gemeenten Leidschendam en Zoetermeer 1999). In dit landschapsontwikkelingsplan staat een aantal uitwerkingen die zeer beperkend zijn voor de agrarische bedrijven en gebaseerd zijn op veengrond, terwijl de grond ter plaatse bestaat uit klei-zavel-eerdgronden.

Inspreker vindt dat de gemeente meer moet bijdragen aan de waterkwaliteiten binnen het Landelijk Gebied, zoals onder andere de aanleg van rioleringen e.d.

Met betrekking tot de verontreinigingen in de Jan Koenensloot heeft inspreker onderzoek laten uitvoeren dit met het resultaat dat het water is aangegeven als "ongeschikt als drinkwater voor rundvee".

Inspreker heeft bezwaar tegen de wijziging van de bestemming binnen "grens wijzigingsbevoegdheid" van ANL-gebied in een NA-gebied. Hij schetst de waardevermindering van het land die zal optreden na deze omzetting. Inspreker geeft aan dat de ruwvoedselvoorziening voor eigen bedrijf niet toereikend is. Hij wenst dat ontheffing voor het telen van grotere oppervlakten maïs standaard in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Reactie:

Zonder inhoudelijk in te willen gaan op het gestelde ten aanzien van landschapsontwikkelingsplan, de waterkwaliteitszaken en de riolering kan gesteld worden dat deze zaken slechts indirect te maken hebben met dit bestemmingsplan en daarom beter in ander verband aan de orde kunnen komen. Het al of niet instemmen met de inspreker heeft immers geen invloed op het bestemmingsplan.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de Zoetermeerse Meerpolder om de bestemming Agrarisch gebied met natuurwaarden om te kunnen zetten in Natuurgebied met agrarisch gebruik zal niet zonder meer gebeuren. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven aan dat uitvoering van dit beleid gebeurt in overleg met de belanghebbenden en met het voeren van een procedure als omschreven in art. 6 van de voorschriften. Indien aantoonbare waardevermindering zal optreden zal een beroep gedaan kunnen worden op en schadevergoeding art. 49 van de Wet op de Ruimtelijke ordening.

De maximum oppervlakte van 2 ha voor het telen van voedergewassen is niet gebaseerd op de wens geheel te kunnen voorzien in de eigen behoefte aan ruwvoedergewassen maar om te komen tot een gunstiger mineralenbalans binnen het bedrijf. De oppervlakte is vanuit natuur en landschapsbehoud zo klein mogelijk gehouden.

28. Bos en Mw. M.A.H.A. Bos-van der Weijst, Bovenmeerweg 5 en J.C.M. van Leeuwen, Veursestraatweg 5.

De heer Van Leeuwen wenst de bestaande bebouwing aan de Bovenmeerweg 5-7 (percelen C2238 en C2239) te slopen en op het perceel C2239 een nieuwe woning op te richten. Hiervoor dient tevens de huidige bestemming van het perceel C2239 te wijzigen in woonbestemming.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden bestaande woningen te vervangen door nieuwe woningen (max. 500m³), het is echter niet toegestaan een extra woning ter plaatse te realiseren als zijnde strijdig met de uitgangspunten van dit bestemmingsplan.

29. Mw A. Smolenaars -Jongste, Wilsveen 16

Inspreekster verzoekt ons de oude bestemming van de twee woningen aan Wilsveen 16 weer in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestaande pand staat pal tegen de weg en verkeert in slechte toestand.

Reactie:

Ten tijde van de inventarisatie voor dit bestemmingsplan stond er één woning op dit perceel. Dat er ooit twee woningen zouden hebben gestaan is niet relevant. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is en blijft geen nieuwe burgerwoningen toevoegen aan het bestaande bestand. Natuurlijk bestaat wel de mogelijkheid een in slechte staat verkerende woning te vervangen door nieuwbouw. Het college kan daarbij vrijstelling verlenen voor een andere situering op het perceel als dat om stedenbouwkundige, milieuhygiënische of andere (algemeen belang) redenen noodzakelijk is.

30. P.J. Hoogendam en A.L. Hoogendam-Hoogwerff, Wilsveen 17-19

Inspreekers wensen een bedrijfswoning op te richten ten behoeve van de aanwezigheid voor dieren en continuïteit van het bedrijf.

Hebben de wens om een paardenstal voor minimaal 16 fokpaarden (fokkerij) en ook een veestal voor dikbil- en stamboek schapenfokkerij op te richten.

Inspreekers verzoeken ons in het plan rekening te houden met de aanleg van een buitenbak.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden. Bovendien moeten burgemeester en wethouders alvorens zij medewerking willen verlenen schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige over de noodzaak. Voorgesteld wordt de stringente eisen die gesteld worden aan nieuwvestiging van bedrijven te handhaven. Beoordeling van het verzoek kan op basis daarvan plaatsvinden. Alleen als voldaan kan worden aan deze eisen zal medewerking kunnen worden verleend aan de bouwplannen.

31. Bouwkundige Adviesburo Schema namens de heer E. Rijling, Wilsveen 26

Inspreker verzoekt de plankaart in het bestemmingsplan aan te passen aan de gevraagde bebouwing, te weten het vernieuwen en verplaatsen van de woning alsmede het vergroten van het agrarisch bedrijfscentrum tot 6000 m².

Reactie:

Het agrarische bedrijfscentrum heeft zowel in het vigerend bestemmingsplan als in dit voorontwerp bestemmingplan een oppervlakte van maximaal 10.000 m², terwijl er ook voldoende mogelijkheden zijn de woning te vervangen door nieuwbouw al of niet op dezelfde plek.

32. De heer Lassooy, Broekslootkade 64 Den Haag

De heer Lassooy wenst op het perceel recht achter Wilsveen 33 waar nu zijn stacaravan staat een bungalow op te richten.

Inspreker verzoekt ook toestemming tot het plaatsen van een schuurtje/blokhut voor winterstalling van pony's.

Reactie:

Het bouwen van nieuwe burgerwoningen anders dan ter vervanging van bestaande woningen is in het bestemmingsplan uitgesloten. Dit basisuitgangspunt van het plan kan onmogelijk worden verlaten gelet op de vele verzoeken om een woning te mogen bouwen in het landelijk gebied.

Voor de winterstalling van zijn pony's zal aanvrager een beroep moeten doen op de eigenaar van Wilsveen 33. Op dit perceel rust een bestemming agrarisch bedrijfscentrum categorie III. Hier bestaan voldoende mogelijkheden tot het bouwen van een schuurtje.

33. Bouwkundig Adviesburo Schema namens de heer M.A. Spaan, Wilsveen 35

De heer Spaan wenst met het oog op een doelmatige en levensvatbare bedrijfsvoering uitbreiding van zijn bedrijf tot een bebouwd oppervlak van 2000 m².

Reactie:

Bij de bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing is uitgegaan van de bestaande situatie. Daarbij is bij de bebouwingsbepalingen een beperkte uitbreiding van 10% opgenomen. Totaal mag de heer Spaan zijn bedrijf tot 1115 m² uitbreiden. Zijn wens om ca. 100% uit te mogen breiden is niet verenigbaar met de beleidsdoelstellingen m.b.t. landelijke bedrijven die ten grondslag liggen aan dit nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast staat de verkeerssituatie (Wilsveen) geen uitbreiding van niet agrarische bedrijven toe.

34. J.J.G. Ense, Wilsveen 41

Inspreker wenst ingedeeld te worden in agrarisch bedrijventrum categorie I aangezien categorie III hem beperkingen oplegt.

Inspreker maakt bezwaar tegen het scheuren van grasland ten behoeve van ruwvoer aangezien dit de fauna niet ten goede komt.

Inspreker maakt bezwaar tegen waterberging voor Leidschenveen aangezien dit het karakter van het landschap aantast.

Inspreker stelt dat de bebouwingsbepaling voor agrarische hulpgebouwen buiten de bouwpercelen dient te worden aangepast: 100 m i.p.v. 300 m in verband met de ligging van zijn grond ten opzichte van zijn bouwperceel en hij niet met zijn dieren loslopend van zijn recht van overpad gebruik mag maken.

Reactie:

Indeling van het bedrijf in categorie III is gebaseerd op de feitelijke situatie: hobbyboer. Indien in de toekomst sprake is van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid aan het college dit plan zodanig te wijzigen dat een agrarisch bedrijfscentrum categorie III wordt omgezet in een agrarisch bedrijfscentrum categorie I (art. 12 lid E).

Het scheuren van grasland is aan veel regels gebonden en is beperkt tot maximaal 2 ha per bedrijf, ondanks de wens van veel agrariërs om meer land om te mogen zetten in ruwvoer-

beplanting.

In dit voorontwerp bestemmingsplan is (nog) geen sprake van waterberging voor Leidschenveen. Hiervoor is te zijner tijd het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid vereist. Het verkleinen van de afstand van 300 m tot 100 m lijkt voor dit specifieke geval redelijk maar voor de meeste andere situaties niet aanvaardbaar. De bouwpercelen zelf zijn vaak al 100 m diep en op nog geen 100 m hiervandaan zou vervolgens weer bebouwing mogen opgericht. Voorgesteld wordt het voorontwerp bestemmingsplan niet aan te passen maar inspreker te berichten dat bij een concrete bouwaanvraag die voldoet aan de agrarische bestemming zal worden bezien of medewerking zal worden verleend gebruikmakend van de nieuwe mogelijkheden die art. 19 W.R.O. daartoe biedt.

35. R.R. Bosman, Wilsveen 47/ D.G.J. Gunters, Wilsveen 39/ J.J.G. Ense, Wilsveen 41/ A. van der Meer, Wilsveen 49/ H.J. van der Kraan, Wilsveen 59B, G.J. Meulenbroek, Wilsveen 55/ R. Pasmaan, Wilsveen 51/ Van der Hans, Wilsveen 59/ J.P. Rotteveel, Wilsveen 57.

Insprekers hebben bezwaar tegen de aanleg van het fietspad c.q. langzaamverkeerpad in de polder van het Wilsveen. Met name het gebruik door tractoren, de verkeersveiligheid en de verstoring van de weidevogels worden als argument gebruikt.

Reactie:

Hoewel dat niet in het bestemmingsplan kan worden 'geregeld', kan gesteld worden dat op het fietspad geen tractoren zullen worden toegelaten (verkeersmaatregel). De verkeersveiligheid op dit fietspad is vergelijkbaar met het fietspad door de Leidschendammerhout en kan als erg veilig worden bestempeld. Bovendien ontstaat voor fietsers tussen Stompwijk en Leidschenveen een route die aanzienlijk veiliger is dan de route via de Stompwijkseweg. De verstoring van de weidevogels zal moeten worden afgewogen tegen het gebruik van een belangrijke en veilige fietsverbinding. Voorgesteld wordt het belang van de fietsers te laten prevaleren.

36. De heer J. Huisman, Dr van Noortstraat 8

Inspreker wijst ons op het feit dat de bestemming B(g) niet in de begripsbepalingen is opgenomen en wenst een waarborg dat in de toekomst de vergunning voor garagebedrijf/plaatwerkerij/spuiterij gehandhaafd blijft.

Reactie:

De bestemming is afgestemd op de feitelijke situatie ter plaatse. Inspreker kan met een gerust hart verder blijven sleutelen aan auto's.

37. Het Arendsnest BV, Dr van Noortstraat 195

Inspreker wenst de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwbouw op bestaande locatie óf verhuizen naar nieuwbouw op andere locatie buiten de gemeente. Als kostendragers voor deze verhuizing en nieuwbouw wordt geacht aan verkoop van het terrein voor woningbouw (4 woningen van 650 m³, grondprijs f 600,- per m², totale oppervlakte 5000m²).

Reactie:

Het dierenpension en met name het dierencrematorium aan de Dr. van Noortstraat is al sinds jaar en dag een stedenbouwkundig, landschappelijk en milieuhygiënisch doorn in het oog van

burgers en bestuurders. De bouwkundige toestand van het ca. 1400 m² grote gebouwen-complex verkeert in een slechte staat en nieuwbouw wordt door insprekers binnen twee jaar onafwendbaar geacht.

Men is bereid de Dr. van Noortstraat te verlaten mits de verkoop van het perceel zodanig veel revenuen opbrengt dat elders 6000 m² grond kan worden aangekocht. Insprekers vragen daarom de bestemming aan te passen zodat ter plaatse 4 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het hoeft geen betoog dat het uitplaatsen van dit milieuhinderlijk bedrijf alom zal worden toegejuicht. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt bij bedrijfsbeëindiging echter pas de mogelijkheid van woningbouw van één kleine woning (500 m³) indien minimaal 2000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De grootte van het perceel (6000 m²), de ligging aan het eind van het 'Laantje van Van Kampen', de verwachte vermindering van het verkeer op de Dr. Van Noortstraat en het belang dat gehecht zou moeten worden aan het uitplaatsen van dit bedrijf geven gegronde redenen hier een planwijziging voor te staan.

Voorgesteld wordt het voorontwerp -bestemmingsplan aan te passen en de bestemming dierenpension annex dierencrematorium te wijzigen in woningbouw en wel via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de bouw van 2 woningen met een inhoud van max. 750 m³ mogelijk worden gemaakt op dit perceel, indien de provincie in dit geval wil afwijken van de gehanteerde norm van 500 m³ voor burgerwoningen in het buitengebied.

38. Mr. Rutten c.s. Juridisch Adviseurs namens J.M. Vermond (Dr van Noortstraat 165), W.J.M. van Rijn (161), W.W. van Steenberg (157), W. van Steenberg (157), G.W.A. Suijten (155), A.J.M. de Haas (153), H.J. Romijn (183), C.J. van Santen (151)

Insprekers pleiten voor opname van het gedeelte Dr van Noortstraat ("Laantje van Kampen") binnen de grenzen van het plan "Kern Stompwijk" en niet in dit bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De bepalingen van het plan roepen bij insprekers een grote mate van gevoelens van rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid op. De volkstuintenbestemming is afgelopen twintig jaar niet gerealiseerd en zal ook niet gerealiseerd worden. Terwijl gelet op de thans aanwezige woonbebouwing het in de rede ligt de schaarse bouwmogelijkheden binnen de kern Stompwijk i.c. aan dit laantje optimaal te benutten.

Insprekers stellen dat het plan niet aan de primaire eis voldoet, een bestemming te leggen op gronden waarvan reeds thans met zekerheid vaststaat dat deze in de planperiode zal worden gerealiseerd.

Het plan gaat ten onrechte voorbij aan de wensen door de gemeente kenbaar gemaakt bij de Provincie en welke tot een aanpassing van het vigerende streekplan aanleiding zouden moeten zijn.

Reactie:

De grenzen van een bestemmingsplan worden niet alleen bepaald door bestemmingen die op elkaar moeten aansluiten maar ook door louter praktische zaken: hanteerbaarheid van de kaart, overzichtelijkheid totale plangebied, relaties met de omgeving etc. Indien het Laantje van Van Kampen uit het plangebied Landelijk Gebied zou worden gehaald zou dit een vreemde smalle snede uit de kaartbeeld tot gevolg hebben. De plankaart voor het bestemmingsplan Stompwijk zou uit twee delen moeten bestaan, terwijl het overzicht tengevolge van

verschillende schalen volledig ontoereikend zou zijn.

Daarnaast is het voor de archivering resp. de historie van de ontwikkelingen van belang zoveel mogelijk de bestemmingsplangrenzen te blijven hanteren van voorgaande plannen.

Indien de indruk zou bestaan, dat door het gebied rond het Laantje van Van Kampen toe te voegen aan de plankaart van de Kern Stompwijk, meer mogelijkheden voor woningbouw zouden gaan ontstaan, dan moet dit met stelligheid worden ontkend. Het Streekplan geeft minutieus aan waar de grens van de bebouwing van de kern Stompwijk ligt. Buiten deze grens is het onbespreekbaar woningbouwlocaties tot stand te brengen. Niet uitgesloten is dat ter vervanging van solitaire kassen of bij bedrijfsbeëindiging vrijkomende gebouwen enkele woningen zullen mogen worden gebouwd, maar dan moet daarmee een verbetering van de stedenbouwkundige situatie beoogd worden.

Indien vaststaat dat geen volkstuinhuisjes meer gerealiseerd gaan worden kan deze bestemming komen te vervallen en kunnen de bestaande zomerhuisjes als zodanig bestemd worden. De bestemming wonen ten behoeve van burgerwoningen verdraagt zich niet met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, het Streekplan, het bufferzonebeleid etc.

39. G.R.A. Vurens, Dr. van Noortstraat 187

De heer Vurens verzoekt het bestaande opslagbedrijf als zodanig te bestemmen in het bestemmingsplan. De oorspronkelijke agrarische bestemming is reeds lang vervallen, terwijl de bedrijfswoning reeds als burgerwoning is bestemd.

Reactie:

Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden aangepast aan de feitelijke omstandigheid (opslagbedrijf).

40. Mr. Rutten c.s. Juridisch Adviseurs namens de heer D.P.J. Oosterveer.

Inspreker verzoekt de opstallen ter plaatse van de Dr. van Noortstraat 189 te bestemmen als hoveniersbedrijf, omdat hier voorheen ook een hovenier was gevestigd.

Reactie:

Dit perceel heeft nog steeds een agrarische bestemming. In het verleden is geen hoveniersbedrijf toegestaan. De huidige eigenaar is bovendien niet als hovenier aan te merken. Er is geen aanleiding het voorontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

41. Geelkerken en Linskens namens de heer A.J.A. Barendse, Dr. v. Noortstraat 193

De heer Barendse maakt bezwaar tegen de bestemming "woningen" op zijn perceel. Zijn bezwaar richt zich tegen deze bestemming omdat binnen de bestemming woningen 75 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht, terwijl de heer Barendse reeds ruim 87 m² aan bijgebouwen heeft gerealiseerd.

Reactie:

De voorschriften gaan uit van het toestaan van bijgebouwen bij woningen tot een oppervlak van 50 m², terwijl onder bepaalde voorwaarden ontheffing kan worden verleend tot 75 m². Deze op zich ruime maat is gebruikelijk voor landelijke gebieden en dorpskernen. Verruiming van deze maat is echter ongewenst mede met het oog op de handhaving van het gebruik. Grote schuren leiden al gauw tot bedrijfsmatig gebruik of tot gebruik als woning. Het zal duidelijk zijn dat alles in het werk moet worden gesteld om dat te voorkomen. Voorgesteld wordt niet aan de wens van dokter Barendse tegemoet te komen en het bestemmingsplan

om voornoemde reden niet aan te passen. Mochten zich incidenteel toch situaties voordoen waarbij de nu voorgestelde regelgeving leidt tot ongewenste beperking dan biedt de nieuwe wet op de Ruimtelijke ordening altijd nog de mogelijkheid (art. 19 lid 3 W.R.O.) hierop in te spelen en vrijstelling te verlenen voor een groter oppervlak aan bijgebouwen.

42. Mirida B.V., Klaverblad 4

Inspreker verzoekt om toestemming om aan het Oosteinde 2 zijn schuur te slopen en de overeenkomstige oppervlakte aan te bouwen aan zijn woning.

Inspreker stelt dat er grote behoefte is aan stallingsmogelijkheden van caravans, boten en opslag van materiaal van verenigingen e.d. Hij heeft een voorstel voor een caravanopslagbedrijf aan de Dr. van Noortstraat ('Laantje van Kampen') en wenst graag de mogelijkheden te bespreken.

Reactie:

De te slopen schuur staat voor een deel net over de gemeentegrens in de gemeente Zoeterwoude. Sloop van de bestaande schuur en aanbouw aan de woning betekent een verbetering van de landschappelijke situatie maar ook een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen. Gelet op de specifieke situatie kan hier worden gezien of gebruik zal kunnen worden gemaakt van de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt (art. 19).

Niet ontkend kan worden dat er behoefte is aan stallingsruimte voor caravans, boten etc. Het beleid is er echter op gericht solitaire kassen en zeker kassen die hun oorspronkelijke tuinbouwfunctie hebben verloren te amoveren om op die wijze een stukje landschapsherstel tot stand te brengen. Het is daarom geen verdedigbare optie kassen nabij het laantje van Van Kampen in te richten als stallingsruimte voor caravans.

43. M.F.M. Lexmond, Oosteinde 2/ M.J. van Haaster, Oosteinde 3/ J.A.M. Bierhuis, Oosteinde 8/ G.T.M. van der Poel, Oosteinde 10/ C.G.M. van Santen, Dr. Kortmansstraat 7.

Insprekers verzoeken ons een einde te maken aan de exploitatie van een hondenkennel aan het Oosteinde 4 in verband met de overlast die ze ervan ondervinden. De hondenkennel is in strijd met de bestemming Agrarisch bedrijfscentrum.

Reactie:

De bestemming ter plaatse van Oosteinde 4 was 'Agrarisch bedrijfscentrum categorie IV' (ten behoeve van een bestaand niet grondgebonden agrarisch bedrijf). Een loods is in gebruik ten behoeve van de veehandel en de andere loods was tot voor kort in gebruik als caravanstalling. Sinds enige tijd wordt de vrijgekomen loods gebruikt als hondenpension, volgens de exploitant als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Uit een recent ingesteld onderzoek door een onafhankelijk agrarisch deskundige is echter gebleken dat het hondenpension de hoofdtak vormt van het bedrijf met als nevenactiviteit de handel in vee. Aangezien het provinciale beleid en de uitgangspunten van dit bestemmingsplan vestiging van een hondenpension in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw mogelijk maken, omdat wordt voldaan aan een aantal criteria (vestiging binnen bestaande bebouwing, geen onevenredige toename van verkeer, milieuhygiënisch aanvaardbaar), bestaat de bereidheid het bedrijf in te passen als landelijk bedrijf BL (hv) = hondenpension en veehandel. De geluidaspecten zijn onderzocht in de vergunningaanvraag ingevolge de Wet Milieubeheer.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

44. R.H.A. Stuurman en Mw. W.C.M. Schoonderwoerd, Oosteinde 9.

Inspreekers wensen het betreffende perceel te splitsen zodat de bestaande woningen (en eventueel ook het zomerhuis) als aparte bouwpercelen worden aangemerkt.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn de bestaande woningen met bijbehorende erven als zodanig bestemd, het zomerhuis waarvoor nimmer vergunning is verleend valt onder de zogenaamde overgangsbepalingen. Het aangeven van perceelsgrenzen kan kadastraal weliswaar gebeuren maar heeft geen betekenis voor het bestemmingsplan, het is een privaatrechtelijke aangelegenheid waarop publiekrechtelijk niet gehandhaafd noch getoetst kan worden.

45. C.Th.M. van Swieten, Oosteinde 11

De heer Van Swieten informeert ons dat zijn toekomstige bedrijfsstijl niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Een gedetailleerd bezwaar zou vóór medio oktober 1999 worden toegestuurd.

Reactie:

Op het moment van de inventarisatie was op Oosteinde 11 een agrarisch bedrijfscentrum aanwezig. Deze bestemming is dan ook in het bestemmingsplan vastgelegd. Er zijn geen nadere berichten van inspreker ontvangen over zijn beoogde toekomstige bedrijfsstijl, zodat het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing behoeft.

46. Kwekerij Meeslouwer, J.L. Hendriks, Veilingweg 16

De heer Hendriks wenst in de toekomst met het oog op energiekosten (milieu) zijn tuinbouwbedrijf met ongeveer 2 ha uit te breiden tot aan de A4.

Reactie:

Tussen de kwekerij en de A4 kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden ingespeeld op de wens van de heer Hendriks. Wij achten het echter noodzakelijk een strook van ca. 50 m evenwijdig aan de A4 onbebouwd te laten en om die reden is de wijzigingsbevoegdheid in het voorontwerpplan beperkt gebleven. Overleg met de wegbeheerder Rijkswaterstaat zal noodzakelijk zijn, omdat deze instantie uitgaat van een bebouwingsvrije strook van 150 m gemeten vanuit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan.

47. Pluimvee/poeliersbedrijf Fa. A.P. van Boheemen, Meerburgerlaan 2A

De heer Van Boheemen verzoekt de mogelijkheid tot uitbreiding van zijn bedrijf op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inspreker verzoekt de mogelijkheid tot het oprichten van woningen op de dijk aan de Stompwijksevaart in het plan op te nemen.

Reactie:

Het pluimveebedrijf heeft de bestemming agrarisch bedrijfscentrum categorie IV. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan voor deze categorie niet-grondgebonden agrarische bedrijven is dat het bedrijfscentrum geheel begrensd is.

Ook de wens van pluimveebedrijf Van Boheemen om langs de Stompwijksevaart woningen te mogen realiseren kan niet in vervulling gaan als strijdig met de basisuitgangspunten van het bestemmingsplan.

48. C.A. van Geijlswijk, Van Merodestraat 8

Inspreker stelt dat door de Dorpsraad namens de inwoners van Stompwijk al jaren een rondweg wordt bepleit. Het opnemen van een mogelijkheid om in een later stadium een rondweg aan te leggen is dus wel zeer wenselijk.

Inspreker wenst dat de huidige tekst (Groen-Blauwe Slinger) op pagina 39: "*... dat medewerking zal worden verleend aan initiatieven welke het beleid met betrekking tot de Groen Blauwe Slinger ondersteunen*" te wijzigen in "*in principe zal medewerking worden verleend aan initiatieven welke het beleid met betrekking tot de Groen Blauwe Slinger ondersteunen, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bedrijfs-economisch verantwoord agrarisch gebruik*".

De bestemming van de drooggemaakte Grote Polder dient naar mening van de inspreker te worden gewijzigd in AI, omdat dit gebied agrarisch kerngebied is en deze bestemming ten koste gaat van een dynamische en flexibele landbouw.

Reactie:

Het nut en de noodzaak van een rondweg rond Stompwijk wordt nog onderzocht. Indien noodzakelijk en niet meer inpasbaar in de procedure van dit voorontwerp bestemmingsplan dan zal hiertoe een aparte procedure worden gestart.

De voorgestelde tekstaanpassing kan niet zonder meer worden overgenomen aangezien niet uitgesloten is dat medewerking verlenen aan landschappelijke plannen ten koste gaat van bedrijfseconomische belangen. De agrariërs die dit treft zullen dan ook schadeloos gesteld moeten worden als onderdeel van deze planvorming.

Wijziging van de bestemming AnI in AI (agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden in agrarisch gebied met landschappelijke waarden) wordt niet voorgestaan omdat deze bestemming niet ten koste gaat van het agrarisch gebruik. Integendeel alles is gericht op duurzame instandhouding van het gebied voor de agrarische productie ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven, graasdierbedrijven, en het handhaven en/of scheppen van randvoorwaarden gericht op continuering van bestaande volwaardige agrarische bedrijven, waarbij gestreefd wordt naar een bedrijfsvoering gericht op de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Pas als onevenredig schade dreigt te worden aange- daan aan de landschappelijk en natuurwaarden van het gebied zal geen medewerking worden verleend aan de betreffende ontwikkelingen in het gebied. De bestemming gaat dus niet ten koste van een dynamische en flexibele landbouw.

49. M.A.G. Bocxe, Zustersdijk 16.

Inspreker acht het van belang dat het stuk land gelegen achter de woningen aan de Zustersdijk haar bestemming weiland behoudt en dat dit stuk land ingedeeld blijft binnen het plan Landelijk Gebied om te voorkomen dat hier woningen worden gebouwd.

Reactie:

Door de bouw respectievelijk aanwezigheid van de woningen aan de Zustersdijk en de tegenoverliggende bebouwing aan de Stompwijkseweg en het bedrijventerrein aan de Huyssitterweg ontstaat de mogelijkheid dit restgebiedje te betrekken bij de planvorming rond de dorpskern van Stompwijk. Aan een mogelijke invulling van dit gebied gaan uiteraard de gebruikelijke inspraak- en bedenkingen- procedures vooraf.

50. J.M. van Wissen, Stompwijkseweg 57A

Inspreker maakt bezwaar tegen de op bladzijde 27 geformuleerde mogelijke optie voor een vrijliggend fietspad in plaats van het zorgen van adequate veilige fietsmogelijkheden op de Stompwijkseweg.

Inspreker stelt dat in de opsomming van wijkontsluitingsroutes de Dr. van Noortstraat ontbreekt.

Reactie:

Inspreker onderschat de mogelijkheden om op de Stompwijkseweg veilige fietsmogelijkheden te maken. De gemeente zoekt al sinds jaar en dag naar een adequate oplossing. Het vrij liggende fietspad bij het Wilsveen is geen vervanging van de gevaarlijke route via de Stompwijkseweg maar een aanvulling op de fietsmogelijkheden in het landelijke gebied. Dat het daarnaast ook een veiliger fietsverbinding tussen Stompwijk en het Wilsveen resp. Leidschenveen is, is mooi meegenomen.

De Dr. van Noortstraat zal in de tekst worden meegenomen als ontsluitingsweg.

51. J.J.M. Jansen, Dr. van Noortstraat 58

Inspreker verzoekt ons het punt met betrekking tot het vestigen loonwerkbedrijven op agrarische bestemmingen aan te scherpen. Hij stelt voor indien agrarisch hergebruik niet tot de mogelijkheden behoort dat dan medewerking kan worden verleend aan een functiewisseling welke qua aard past binnen het landelijk gebied.

Inspreker pleit voor een rondweg om de kern Stompwijk. De wegen worden hierdoor ontlast waardoor de recreatieve functie van het gebied beter tot zijn recht komt.

Inspreker geeft aan dat hij teleurgesteld is over de bestratingswerkzaamheden aan de Dr. van Noortstraat.

Reactie:

Een loonwerkbedrijf heeft van oudsher een functie in het landelijk gebied en hoort niet thuis op een bedrijfsterrein of in een woongebied. Het wijzigen van de bestemming van een agrarisch bedrijfscentrum bij algehele bedrijfsbeëindiging is gekoppeld aan een procedure (artikel 6 procedureregels). Hierbij zullen alle in het geding zijnde belangen kunnen worden afgewogen. Een verdere aanscherping lijkt niet noodzakelijk.

Het nut en de noodzaak van een rondweg rond Stompwijk wordt nog onderzocht. Indien noodzakelijk en niet meer inpasbaar in de procedure van dit voorontwerp bestemmingsplan dan zal hiertoe een aparte procedure worden gestart.

Bestratingswerkzaamheden vallen buiten de context van een bestemmingsplan.

52. F.H.P. van der Voort, Zustersdijk 2

Inspreker verzoekt om het stukje grond van max 10m. breed naast de woning aan de Zustersdijk 2 onder te brengen in het bestemmingsplan Kern Stompwijk.

Inspreker wenst het stuk weiland gelegen aan de achtertuinen van alle woningen aan de Zustersdijk te handhaven binnen het Landelijk Gebied als beschreven in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie:

De plankaart is conform de kadastrale gegevens aangepast.

Door de bouw respectievelijk aanwezigheid van de woningen aan de Zustersdijk en de

tegenoverliggende bebouwing aan de Stompwijkseweg en het bedrijventerrein aan de Huyssitterweg ontstaat de mogelijkheid dit restgebiedje te betrekken bij de planvorming rond de dorpskern van Stompwijk. Aan een mogelijke invulling van dit gebied gaan uiteraard de gebruikelijke inspraak -en bedenkingen- procedures vooraf.

53. L.A.M. Wijnhoven, Zustersdijk 8

Inspreker verzoekt de voorgenomen plannen om het gebied achter de woningen aan de Zustersdijk bij Kern Stompwijk te voegen in heroverweging te nemen.

Reactie: zie voorgaande reactie.

54. Mw. M. Cornelissens, Dr. van Noortstraat 62B

Inspreker stelt naar aanleiding van de passage bladzijde 13 Verkeers- en vervoersplan dat de oplossing voor de onveilige situatie voor fietsers op de Dr. Van Noortstraat en de Stompwijkseweg niet de juiste is.

Inspreker pleit voor strengere regels ten aanzien van de vestiging van agrarische aanverwante bedrijven en het vervoer ervan gezien de slechte situatie van de wegen.

Inspreker pleit voor een goede afstemming tussen de bestemmingsplannen Landelijk Gebied, Kern Stompwijk en het Verkeers- en Vervoersplan.

Reactie:

Ingestemd wordt met deze stelling. Er wordt in de toelichting slechts een uittreksel van het idee uit het Verkeer en vervoersplan aangegeven. Op de plankaart is dit gedachte fietspad dan ook niet als zodanig bestemd.

Verdere aanscherping van de regels voor agrarisch aanverwante bedrijven lijkt niet noodzakelijk. Verwezen wordt naar voorgaande reacties.

55. De heer A.C. Abspoel, Calandkade 150

Inspreker heeft de wens bij zijn bedrijf (paardenhouderij/stoeterij) aan de Meerburgerlaan 2B een bedrijfswoning op te richten.

Reactie:

Voor zover binnen de bedrijfsdoeleinden in dit bestemmingsplan nog geen bedrijfswoning aanwezig is, wordt ook niet de mogelijkheid geboden tot een bedrijfswoning. Voor nieuwe bouwactiviteiten ten behoeve van niet agrarisch bedrijven geldt een restrictief beleid. Onder dit beleid valt ook de bouw van bedrijfswoningen.

56. PCI van de Parochie H. Laurentius namens deze J.J.M. Jansen (secretaris)

PCI als belegger in onroerend goed heeft bezwaar dat haar gronden de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden en landschappelijke waarden" krijgt. Dit beperkt de aanwendingsmogelijkheid van de grond aanzienlijk waardoor de belangen van de PCI mede als belegger in onroerend goed ernstig worden geschaad.

Reactie:

Indien de reactie bedoeld is om aan te geven dat de genoemde bestemmingen tot gevolg hebben dat de aanwendingsmogelijkheid van deze gronden beperkt wordt dan is dat juist, maar met name is bedoeld de aanwending ten behoeve van doeleinden die ten koste gaan van het landschap en/of de natuur. Het duurzame agrarische gebruik van de gronden wordt juist voorgestaan en verandert in principe niet ten opzichte van het huidige gebruik.

57. mevr. K. van der Salm-Veenhof, Meer en geerweg 3

Mevrouw Van der Salm wenst de caravan die buiten het agrarisch bedrijfscentrum staat (zonder vergunning) te vervangen door een nieuwe, die als zomerhuis cq. gastenverblijf zal dienen. Voorts wil de familie het bedrijf splitsen in 2 agrarische bedrijfscentra (resp. struisvogels en paarden).

Reactie:

De al jaren aanwezige caravan hoort niet thuis binnen een agrarisch bedrijfscentrum, zodat aan een nieuwe plaatsing geen medewerking kan worden verleend en op basis van het overgangsrecht alleen gedeeltelijk kan worden vernieuwd of veranderd.

Omdat ingeval van splitsing geen sprake meer zou zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, kan ook aan dit verzoek geen medewerking worden verleend.

Bijlagen

