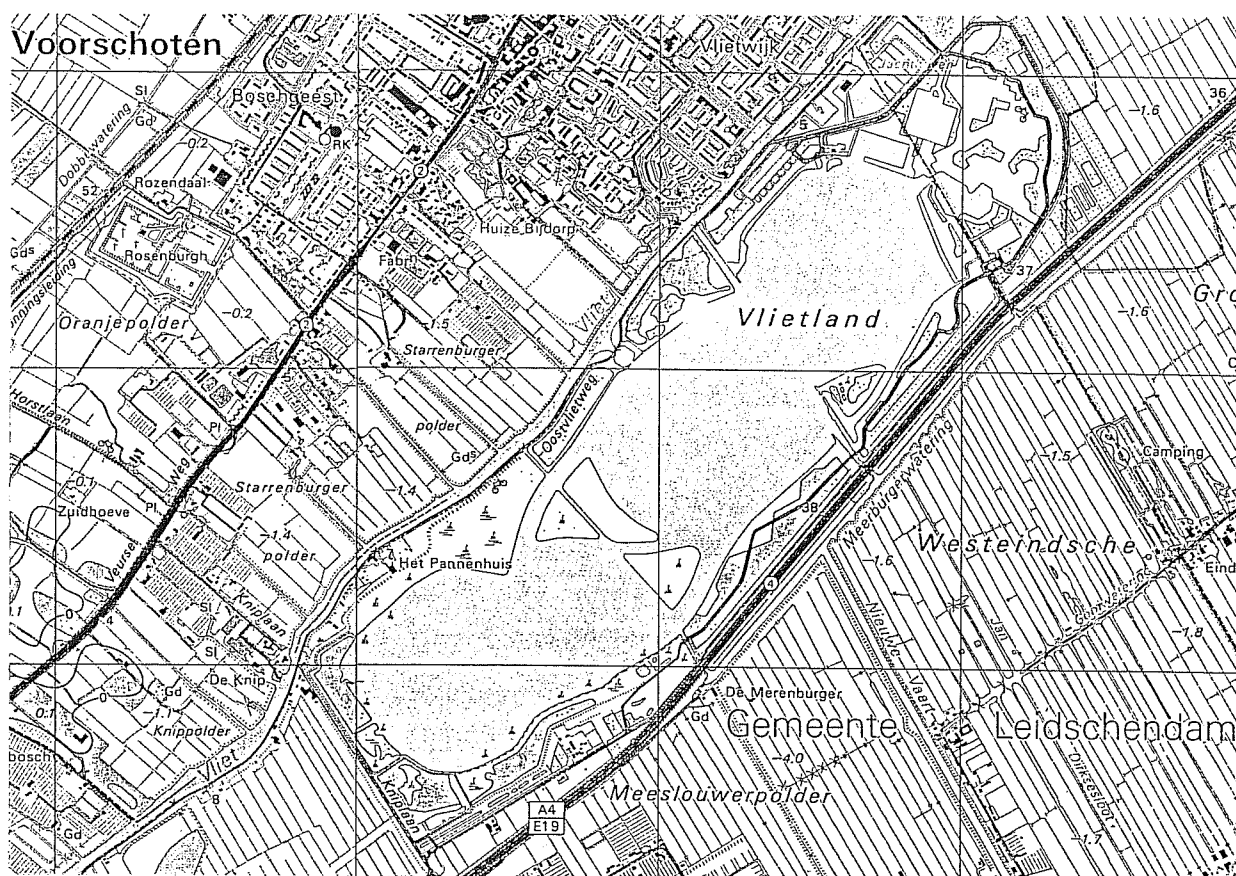


# UITWERKINGS- / WIJZIGINGSPLAN VLIETLAND 1993



**gemeente  
Leidschendam**

# I N H O U D S O P G A V E

	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	1
2. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	2
3. VOORGESCHIEDENIS	3
4. RANDVOORWAARDEN EN DOELSTELLING	4
5. PLANBESCHRIJVING	5
5.1. Globale inrichting van het gebied	5
5.2. Ontsluiting van het gebied	7
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	8
7. UITWERKING/WIJZIGING	9
8. MILIEU	11
9. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	12

juni 1993  
PG/FH/mo

## 1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Vlietland is op 5 januari 1970 door de gemeenteraad vastgesteld en op 4 november 1970 goedgekeurd door G.S..

In dit bestemmingsplan is een visie opgenomen ten aanzien van de gewenste recreatieve ontwikkelingen.

Uitgangspunt is geweest te voorzien in de behoefte aan dagrecreatieve voorzieningen binnen de regio.

De provincie heeft destijds in het kader van het zogenaamde bufferzonebeleid, het gebied aangekocht om er recreatieve bestemmingen te realiseren en ongewenste ontwikkelingen, zoals verstedelijking, tegen te gaan.

Het bestemmingsplan Vlietland is echter een globaal plan, op grond waarvan nieuwe ontwikkelingen niet zonder meer mogelijk zijn. In de voorschriften is opgenomen dat slechts mag worden gebouwd op basis van een vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Vele aanvragen voor bouwactiviteiten van ondernemers wachten daardoor op de benodigde bouwvergunningen.

Om verdere vertraging te voorkomen, is besloten het globale bestemmingsplan Vlietland nader uit te werken en te wijzigen. Dit uitwerkings-/wijzigingsplan omvat alleen dat deel van Vlietland waarop het globale plan van toepassing is. Het gebied dat voorheen tot het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude behoorde, de Hofpolder, wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

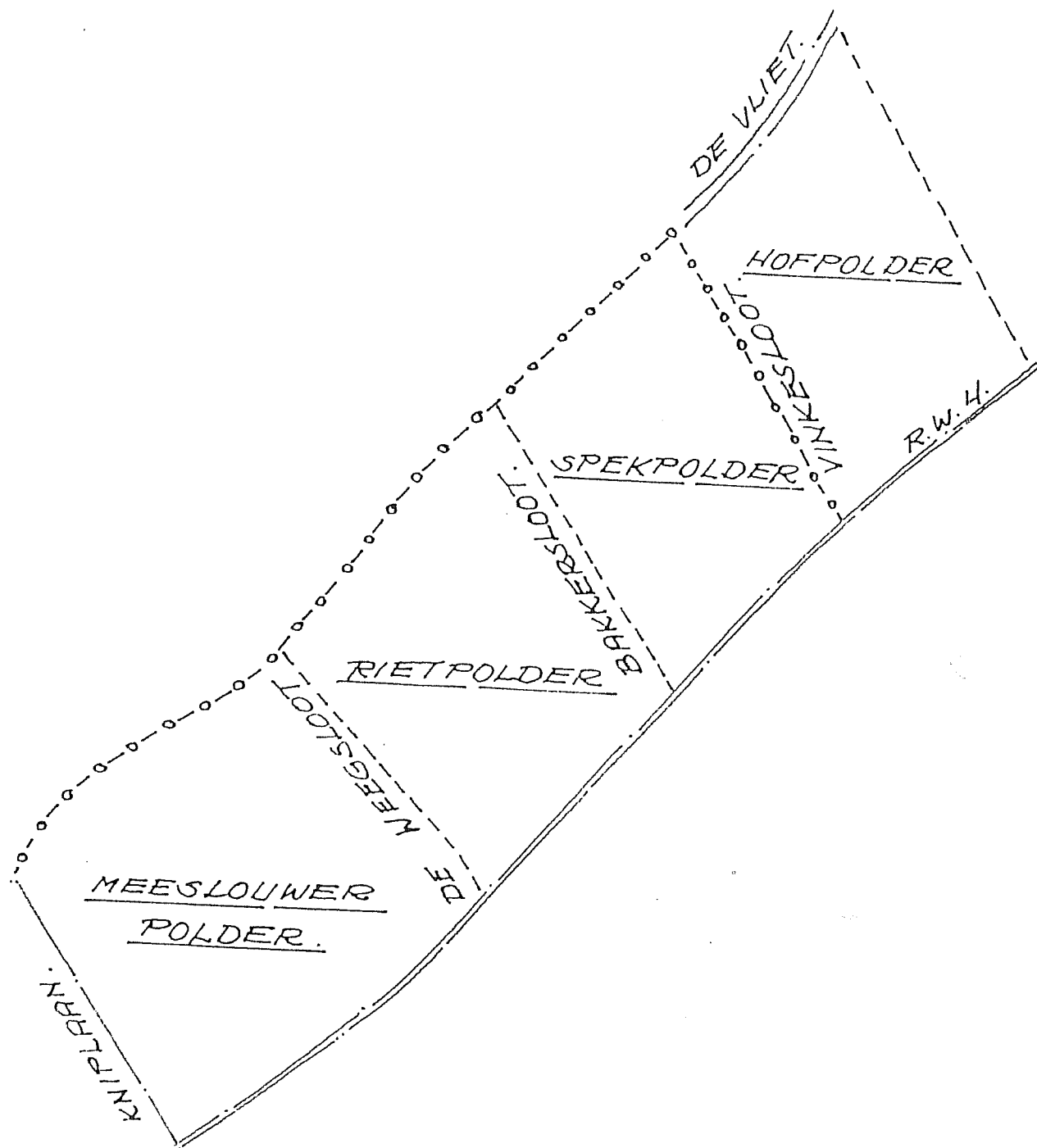
Zodra overeenstemming is bereikt over de concrete invulling ervan, kan dit mogelijk in een integrale herziening van het bestemmingsplan Vlietland worden meegenomen.

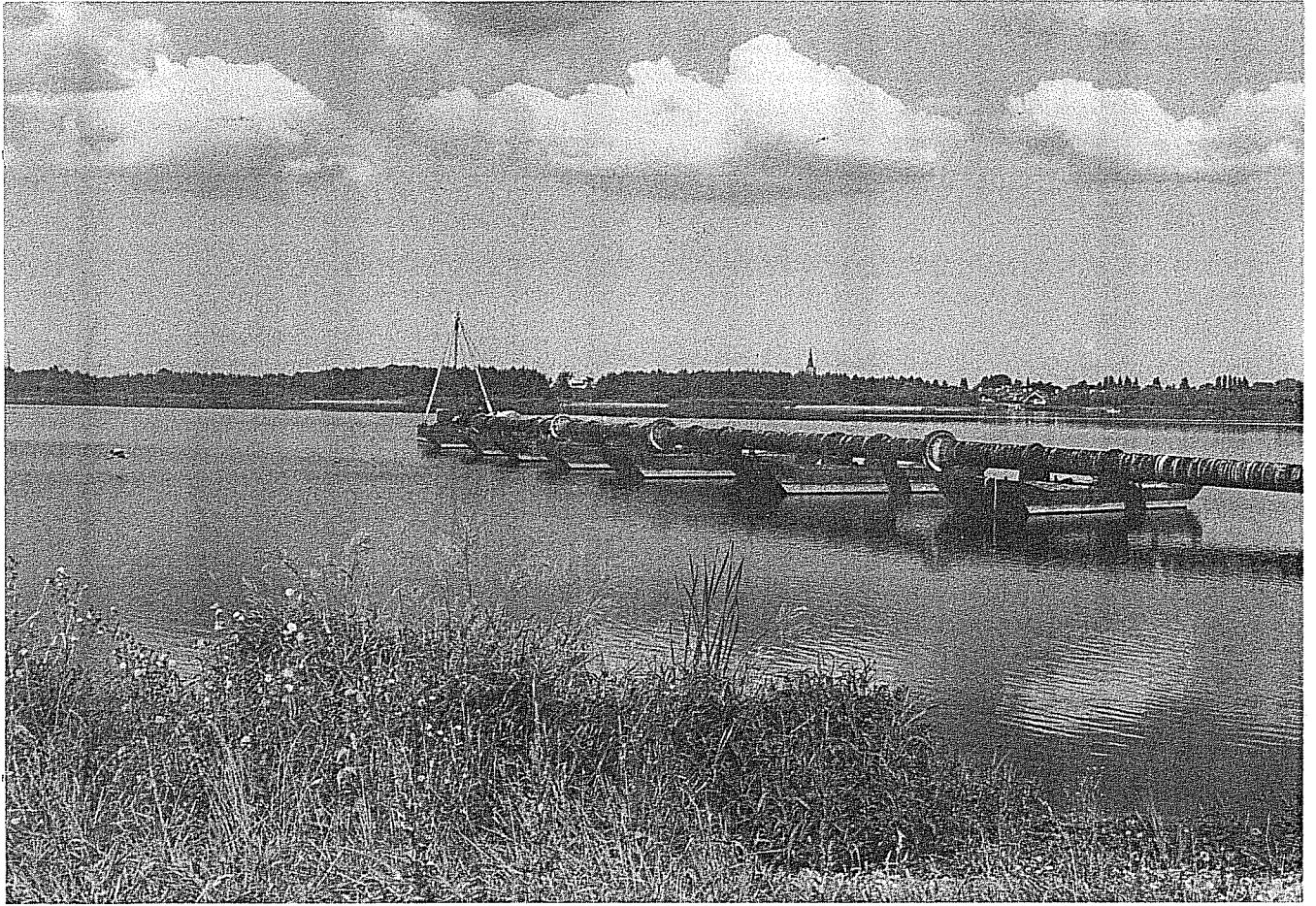
## 2. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het Vlietlandgebied ligt in de bufferzone Den Haag-Leiden-Zoetermeer en is 285 ha groot.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Vliet, aan de noordoostzijde door een deel van de Hofpolder, aan de zuidoostzijde door RW4 en aan de zuidwestzijde door de Kniplaan. Het ligt tussen de kernen Leidschendam, Voorschoten en Leiden.

De Hofpolder is niet opgenomen in het globale bestemmingsplan Vlietland, omdat dit gebied vóór de grenswijziging tot de gemeente Zoeterwoude behoorde. Aangezien het gebied echter een wezenlijk onderdeel uitmaakt van het inrichtingsplan Vlietland wordt het wel in de planbeschrijving (hoofdstuk 5) meegenomen.





**ZANDWINNING IN VLIETLAND**

### 3. VOORGESCHIEDENIS

In januari 1966 is door G.S. van Zuid-Holland een werkcommissie "'s-Gravenwoude" ingesteld die tot taak kreeg het college van advies te dienen omtrent de toekomstige recreatie-ontwikkeling van het gebied tussen de Haagse agglomeratie enerzijds en de gemeenten Delft, Zoetermeer en Voorschoten anderzijds.

In 1968 werd een ontgrondingsvergunning afgegeven aan het Recreatiecentrum Rijnland B.V. (R.C.R.) voor zandwinning in Vlietland. De voormalige provinciale planologische dienst heeft toen in nauw overleg met de R.C.R. een inrichtingsplan opgesteld.

Uitgangspunt hierbij was de winning van zand. Als voorwaarde werd gesteld dat het op te hogen oevergebied 1,00 meter boven Rijnlandsboezempeil zou uitkomen en het wateroppervlak beschikbaar zou komen voor openbare watersport en oeverrecreatie. Op deze wijze kon het waterareaal in Zuid-Holland worden vergroot.

In de loop der jaren is de zandwinning in de Riet- en Spekplolder uitgevoerd, waarbij de overtollige bovengrond als ophoging aan de randen is opgespoten. Deze grondberging heeft ook aan de randen van de Meeslouwerpolder plaats gevonden. De Meeslouwerpolder werd vervolgens afgesloten van de andere polders. Er vond geen bemaling meer plaats, waardoor de polder voor een deel onder water kwam te staan. Mede door de opspuiting aan de randen en de hoge waterstand in het middengebied waren er in de loop der jaren natuurwaarden ontstaan. Deze natuurwaarden waren voornamelijk de verschillende vegetaties aan de randen van het gebied en de vele soorten vogels die in het gebied broedden of fourageerden.

Na een aantal jaren werd toch besloten ontzanding van de Meeslouwerpolder over te gaan met alle gevolgen van dien voor de flora en fauna.

Na veel verzet van milieu-organisaties is uiteindelijk besloten het verlies aan natuurwaarden te compenseren door een deel ( $\pm$  75 ha.) van de direkt aan de Meeslouwerpolder grenzende Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder (Leidschendammerhout) als natuurgebied in te richten.

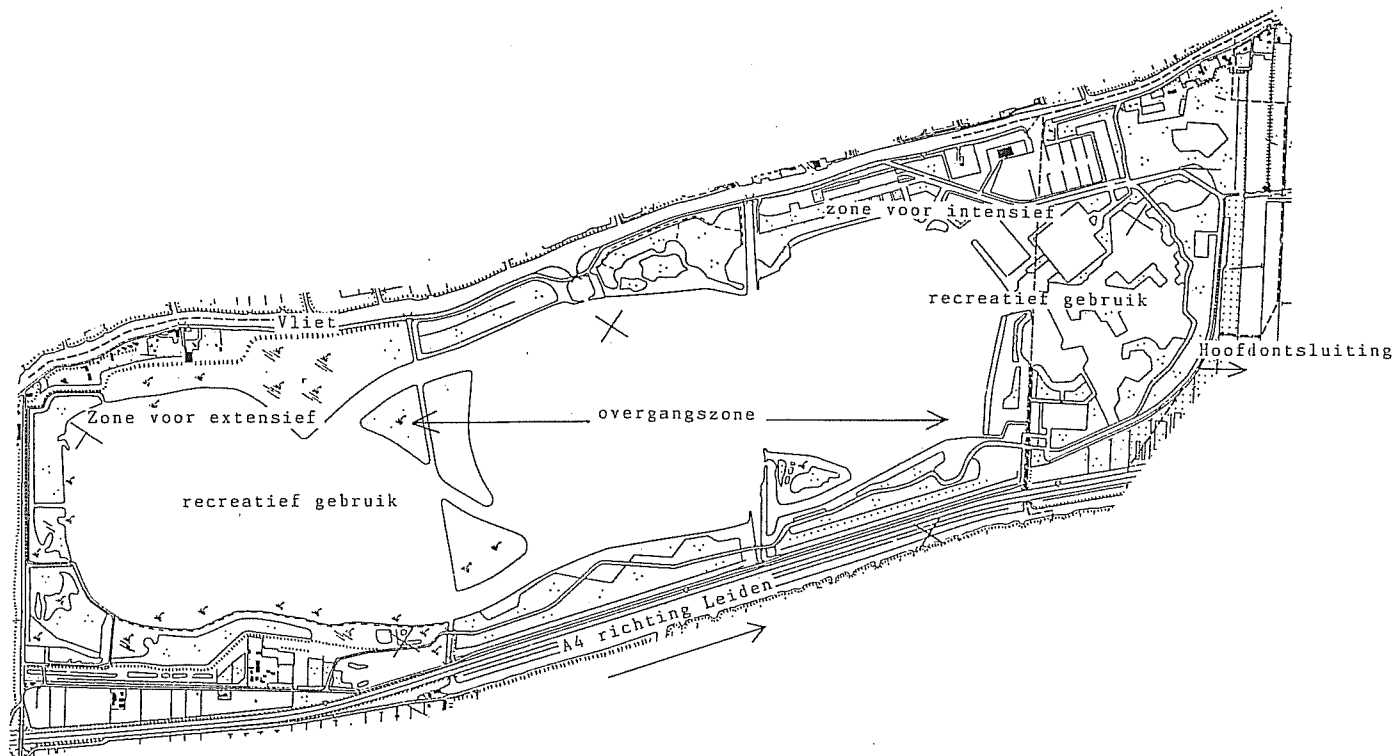
#### 4. RANDVOORWAARDEN EN DOELSTELLING

Ondanks de ontzanding kon een belangrijk deel van de ontstane natuurwaarden in de Meeslouwerpolder bewaard blijven. Om deze natuurwaarden zo goed mogelijk te bewaren en te versterken, zijn door de provincie de volgende randvoorwaarden gesteld:

- de Meeslouwerpolder voor het grootste deel inrichten voor op natuur gericht beheer en extensief gebruik ervan voor water- en oeverrecreatie;
- een deel van de Hofpolder inrichten voor intensief gebruik voor recreatie;
- in de Hofpolder aansluitend op de Europaweg in Leiden, de hoofdontsluiting van Vlietland realiseren,

Op grond hiervan is de volgende doelstelling geformuleerd:

- zoneren van intensief recreatief gebruik in de Hofpolder naar extensief recreatief gebruik in de Meeslouwerpolder;
- om natuurwetenschappelijke redenen de Meeslouwerpolder zodanig inrichten dat een relatie met de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder ontstaat en spontane natuurontwikkeling wordt bevorderd.



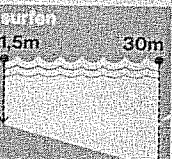
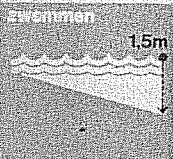
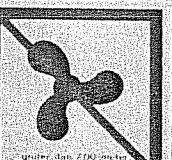
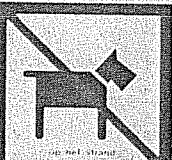
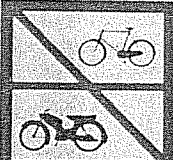
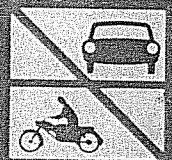
# VLIETLAND



Zwemplaats

Dagrecreatieterrein

welkom aan het zwemstrand  
op dit bord staan enkele tips  
lees ze zorgvuldig voor een prettig verblijf



de plas heeft een diepte van ruim 30 meter  
in het midden komen koudwaterstromingen voor  
dit kan gevaarlijk zijn voor zwemmers  
voor het gehele gebied is een aanlijngedod voor honden  
van toepassing



beheer: Groendistrikt De Landen tel. 010-4600236  
politie: tel. 070-3209304  
vissers hebben een visakte + vergunning nodig  
voor het vissen met één gewone hengel is alleen een visakte nodig  
paardrijden alleen op de ruiterspaden  
motorvaart is toegestaan voor boten niet langer dan 7.00 meter



Provincie Zuid-Holland  
Dienst Water en Milieu

zwemwater telefoon:  
070-3117550

INFORMATIE M.B.T. HET GEBRUIK VAN DE VOORZIENINGEN IN ZONE I



## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Globale inrichting van het gebied

Het ingerichte gebied bedraagt totaal  $\pm$  285 ha, waarvan  $\pm$  150 ha water en  $\pm$  135 ha land. Het gebied is in vier recreatiezones verdeeld, die onderling met elkaar verbonden worden door wandel- en fietspaden.

Zone I betreft de Hofpolder en een gedeelte van de Spekpolder.

Binnen deze zone liggen de in de voorschriften aangeduide terreinen bestemd voor "recreatie A".

In totaal is dit gebied ca. 65 ha groot.

De Hofpolder en een deel van de Spekpolder zijn ingericht voor de intensieve dagrecreatie. Dit gebied is reeds voorzien van een zeilboothaven/en kleine motorbootaccommodatie, een toeristische camping, windsurf-oever, stranden, speel- en ligweiden, waterpartijen, steigers, een (tijdelijk) restaurant, toiletgebouwen, parkeervoorzieningen, visplekken en wandel- en fietsroutes. In dit gebied zullen naast een bedrijfs-woning voor het Rekreatiecentrum Vlietland B.V. ook gebouwen t.b.v. een roeivereniging worden gerealiseerd.

In het kader van het bufferzonebeleid en de functie van Vlietland, dienen deze gebouwen dusdanig te worden gesitueerd, dat deze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de aan de overkant van de Vliet gelegen bebouwing. Het groene karakter dat vanaf de ingang van de jachthaven doorzet tot op ca. 500 m. afstand van de Kniplaan zal zodoende niet wezenlijk door bebouwing worden aangetast. Ook de andere recreatieve functies in het gebied zullen de mogelijkheid van het realiseren van extra voorzieningen krijgen (zie hiervoor hfdst. 7). Aan de oever van het terrein van de roeivereniging zal een steiger van 60 m worden opgenomen t.b.v. te water laten van de roeiboten.

De haven, voor in hoofdzaak zeilboten, maar ook geschikt voor kleine motorboten, met bijbehorende gebouwen, botenhelling, jollensteiger en tuigsteiger kan  $\pm$  300 boten herbergen, exclusief een aantal droge ligplaatsen ten behoeve van de kleinere vaartuigen ( $\pm$  150).

De jachthaven beschikt over  $\pm$  350 ligplaatsen voor boten. Deze haven staat niet in open verbinding met de plas, maar wel met de Vliet voor pleziervaart in de regio en elders en is tevens bedoeld als passantenhaven.

Nabij de (zeilboot)haven is een terrein ten behoeve van het toeristisch kamperen ingericht.

De voorzieningen ten behoeve van dit kamperen zijn eenvoudig van opzet. Elders in het gebied is overnachten in tenten verboden.

Het overige gebied van de Hofpolder is ingericht met een kleine waterpartij ten behoeve van het waterspel met daar omheen een zandstrand en enkele glooiellingen ten behoeve van het zonnen.

Speel- en ligweiden, strand en beplanting completeren het geheel.

In de nabijheid van de voorzieningen liggen  $\pm$  1.700 parkeerplaatsen. Voor "piek"dagen is een parkeerreservestrook in de vorm van een verschaalde berm langs de auto-ontsluitingsweg beschikbaar.

Ten aanzien van de beplanting is rekening gehouden met het zoutgehalte van de grond. Door rijping van de grond is de assortimentskeuze in de afgelopen jaren uitgebreid.



**VISSTEIGER VOOR INVALIDEN**

Zone II betreft een gedeelte van de Spekplolder en de Rietplolder. Deze smalle zone, in de voorschriften aangeduid met "recreatie B", is  $\pm$  40 ha groot en van iets mindere betekenis voor de intensieve recreatie. Deze is primair van betekenis voor recreanten die meer rust zoeken, zoals wandelaars en vissers en dient als een doorgangszone voor het langzaam verkeer. De afstand tot de dichtstbij gelegen parkeerplaatsen is vrij groot, zodat de extensiviteit op natuurlijke wijze tot stand komt.

De voorzieningen, zoals vissteigers, aanlegsteigers, rustige speel- en ligweiden, zijn op deze categorie recreanten afgestemd. In deze zone is eveneens voorzien in een terrein ten behoeve van het naturalistisch recreëren.

Door beplanting en bebording heeft dit terrein een zekere beslotenheid ten opzichte van doorgaande wandelaars en fietsers.

Zone III betreft de Meeslouwerpolder.

De oeverstrook van de Meeslouwerpolder, in de voorschriften aangeduid met "recreatie C", van  $\pm$  30 ha is voor een groot deel nog extensiever van karakter dan de oevers van de Spek- en Rietplolder (zone II).

Om de rust te bevorderen zijn de voorzieningen zeer beperkt van omvang. De inrichting is met name gericht op natuurobservatie en op andere op natuur gerichte extensieve recreatievormen, zoals wandelen en fietsen. In de nabijheid van de A4, in het zuidoostelijk deel, ligt een manege. Ruiters kunnen van hieruit gebruik maken van de naast de fietspaden gelegen ruitersporen. De parkeerterreinen in de Hofplolder zijn ver weg gelegen. De functie extensieve natuurgerichte recreatie heeft prioriteit. De inrichting vormt een goede overgang naar de natuurbouw in de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder (Leidschendammerhout).

Het gebied is zodanig ingericht dat rietkragen langs de oevers het water scheiden van de graslanden. Het drassige gebied langs de Knijplaan met vegetatie van riet, gras en wilgenbomen vormt een uitwijkplaats voor vogels die in de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder verblijven. Hierdoor wordt de relatie tussen beide polders versterkt.

Aan de zijde van de Vliet heeft de vegetatie zich spontaan kunnen ontwikkelen.

De laag gelegen delen zijn voedselrijk, de hoog gelegen delen voedselarm. Op het voedselrijke deel hebben zich essen, els, fluitekruid, e.d. ontwikkeld. Op het voedselarme deel groeien eik, duindoorn, e.d..

Voor het deel langs het fietspad aan de zijde van de A4 heeft de vegetatie zich op een natuurlijke wijze kunnen ontwikkelen. Door het zeer verspreid aanplanten van enkele houtsoorten, zoals lijsterbes, ratelpopulier, els, meidoorn, e.d., is op relatief korte termijn een bos ontstaan. De oostzijde van het fietspad is vrij dicht beplant als afscherming van de weg. Het beheer in de natuurbossen is gericht op het ontwikkelen van een struik- en kruidenlaag, waardoor voldoende beschutting ontstaat voor dieren.

De eilanden, voor een deel in de Rietplolder gelegen, zijn door middel van aanlegsteigers voor de waterrecreant toegankelijk gemaakt. Ook hier is de vegetatie spontaan tot ontwikkeling gekomen.

Zone IV betreft het water.

De plas heeft een oppervlakte van  $\pm$  150 ha en staat in verbinding met de Vliet en de Meerburgerwatering. De doorvaarthoogte vanaf de Meerburgerwatering via de Jan Bakkersloot is 1,60 m. De brug naar de Vliet is beweegbaar, onder meer voor groter materieel voor onderhoudswerkzaamheden.



**EEN SCHOTSE HOGLANDER**

Op de plas zijn motorboten met een lengte > 7 m ongewenst en de maximale vaarsnelheid op de plas is in de Algemene Politieverordening Leidschendam 1986 geregeld. Door deze beperking wordt bevorderd dat met name kleine boten en zeilplanken van de plas gebruik maken.

## 5.2. Ontsluiting van het gebied

Ten behoeve van het autoverkeer loopt het tracé van de auto-ontsluiting parallel aan de A4 vanaf de Europaweg (secundaire weg 17 te Leiden) door de Hofpolder.

Vlietland is alleen langs deze route met de auto bereikbaar. De auto blijft aan de buitenrand van het gebied, waardoor een zekere rust in het gebied zelf verkregen wordt.

Voor het overige verkeer is het recreatiegebied Vlietland op verschillende manieren bereikbaar.

Vanuit het noorden (Voorschoten, Leiden) via de Veurseweg en de brug over de Vliet nabij de jachthaven of via de Vlietweg of Oostvlietweg.

Vanuit het oosten (Stompwijk, Zoetermeer) fungeert de Kniplaan als verbinding met Vlietland. In de toekomst zal het geplande fietspad no. 90 daarop aansluiten.

Vanuit het westen (kustgebied) is Vlietland bereikbaar via het provinciale fietspad no. 9 (Horstlaan) en via de brug over de Vliet ter hoogte van Voorschoten-dorp. Binnen Vlietland worden de verschillende zones door middel van wandel- en fietspaden verbonden. Bovendien vinden deze wandel- en fietspaden in de toekomst aansluiting op het recreatiegebied in de Leidschendammerhout. Met het openbaar vervoer is Vlietland moeilijker bereikbaar. Vanuit Leidschendam kan de bus naar Voorschoten worden genomen. Daar vandaan is Vlietland via het bruggetje over de Vliet eenvoudig bereikbaar.

Vanuit zuidelijke richting (Haagse agglomeratie) is Vlietland via de Oostvlietweg en in de toekomst wellicht via de Veurseweg en de geplande brug over de Vliet ter hoogte van de Kniplaan bereikbaar.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aankoop van Vlietland heeft de provincie destijds f 10.600.000,-- gekost.

Dit bedrag is exclusief de kosten die gemaakt worden voor de inrichting van het plangebied.

Het Ministerie van Landbouw, natuurbeheer en Visserij levert jaarlijks een bijdrage door 75% van de inrichtingskosten te subsidiëren.

De uitvoering van dit plan heeft voor de gemeente derhalve geen financiële consequenties.

## 7. UITWERKING/WIJZIGING

### Uitwerking

In de inleiding is reeds aangegeven dat dit uitwerkings-/wijzigingsplan in eerste instantie is bedoeld om noodzakelijke nieuwbouw en vervangingen van oude bouwwerken mogelijk te maken, aangezien ingediende bouwplannen niet op basis van het globale plan Vlietland kunnen worden goedgekeurd.

Dit uitwerkings-/wijzigingsplan biedt de mogelijkheid nieuwe voorzieningen te realiseren met in achtneming van de in de voorschriften van het globale plan genoemde randvoorwaarden ten behoeve van voorzieningen voor de dagrecreatie.

Ten aanzien van de hoogte van bouwwerken is voor bepaalde bestemmingen een restrictie ingevoerd ten opzichte van de in de voorschriften van het globale plan Vlietland genoemde hoogte van maximaal 8 meter. De nokhoogte van de bouwwerken in een 35 meter brede zone langs de Vliet, wordt beperkt tot 5,50 meter en de nokhoogte van de bouwwerken bij het zwemstrand en op de camping wordt beperkt tot 4,50 meter. Deze restrictie bevordert een hoogwaardig recreatiemilieu. Tevens zal het gebruik van kwalitatief hoogwaardige materialen worden gestimuleerd en zal worden bevorderd dat functionele en esthetische aspecten goed op elkaar worden afgestemd.

Alle nieuwe gebouwen dienen gerealiseerd te worden binnen de op de plankaart aangegeven plangrens en met in achtneming van de in de voorschriften aangegeven bebouwingsoppervlakten/-zones.

De bebouwing wordt geconcentreerd op daartoe op de plankaart en in de voorschriften aangegeven aanwijzingen met daarbij behorende zones. Binnen deze zones mag het totale bebouwingsoppervlak het in de voorschriften gehanteerde maximum toegestane aantal m<sup>2</sup> niet overschrijden. Deze zones liggen binnen redelijke afstand van de parkeervoorzieningen. Goederenaanvoer kan via bestaande infrastructuur plaatsvinden.

Ondersteunende voorzieningen dienen zoveel mogelijk te worden afgestemd op de functie van een deelgebied. Voorzieningen ten behoeve van de watersport worden geconcentreerd in het noordwestelijk deel ter plaatse van het surfstrand en de jachthavens voor zeil- en motorboten.

Voorzieningen ter ondersteuning van de landrecreatie zijn geconcentreerd in het noordoostelijk deel in de omgeving van het zwemstrand.

Door de provincie is een lijst samengesteld van de te verwachten vervangingen van bestaande voorzieningen en nog te realiseren voorzieningen.

Dit zijn:

1. een zeil- en surfschool c.a. met bedrijfswoning binnen de grenzen van de zeilboothaven met een totaal oppervlak van ca. 1.080 m<sup>2</sup>;
2. een kantoor met bedrijfswoning van Recreatiecentrum Vlietland B.V. op een perceel grond van ca. 1.500 m<sup>2</sup> nabij de surfvestiging. Dit gebouw heeft een grondvlak van ca. 200 m<sup>2</sup> en een goothoogte van ca. 3 m;
3. binnen de grenzen van de jachthaven van jacht- en reparatiewerf Ad Spek een toiletgebouw en waterloods, een opslagruimte en carport, een overkapping van de tuin en een afdak voor bootonderdelen en overige materialen;
4. een horecapaviljoen (ter vervanging van het bestaande paviljoen) op het terrein van de zeilboothaven;
5. een toiletgebouw van ca. 20 m<sup>2</sup> en horecavestiging van ca. 50 m<sup>2</sup> bij het surfgebouw tot een hoogte van 3 m;

6. een uitbreiding van de E.H.B.O.-post van maximaal 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van ca. 2,75 m ten behoeve van de berging van een boot van de reddingsbrigade;
7. een botenloods van ca. 750 m<sup>2</sup>, een clubhuis met kleedkamers en douches ter grootte van 300 m<sup>2</sup> en een overkapping van ca. 120 m<sup>2</sup> als verbindend element tussen beide gebouwen ten behoeve van de roeivereniging Rijnland;
8. een aantal steigers nabij de Bakkersloot en in de Meeslouwerpolder en een brug ter vervanging van de bestaande bij de hoofdontsluiting te water van Vlietland;
9. een restaurant van ca. 1.000 m<sup>2</sup> nabij het grote parkeerterrein.

Het bestemmingsplan recreatiegebied Vlietland (1986) van de gemeente Zoeterwoude staat toe dat op het grondgebied dat voorheen tot Zoeterwoude behoorde t.z.t. de volgende voorziening zal worden gerealiseerd:

10. nieuwbouw ten behoeve van de horecavoorziening bij het zwemstrand ter vervanging van het aldaar aanwezige tijdelijke bouwwerk van ca. 110 m<sup>2</sup> en wellicht een aantal gebouwen ten behoeve van een mogelijke golfontwikkeling in dit deel van Vlietland. Zowel de maatschappelijke, politieke als economische haalbaarheid wordt hiervan door de provincie Zuid-Holland nog nader onderzocht.

#### Wijziging

Door de Kroon werd bij K.B. van 26 januari 1973 goedkeuring onthouden aan o.a. artikel 6 van de voorschriften van het globale bestemmingsplan "Vlietland" betreffende wegen. Volgens de Kroon was de bedoeling van de in dit artikel opgenomen uitwerkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders niet duidelijk, aangezien het tracé en de breedte van de verschillende geprojecteerde wegen volledig op de kaart waren vastgelegd.

Voorts biedt artikel 7 de mogelijkheid het plan te wijzigen indien bij de realisering van het recreatieplan het wegenbeloop anders zou worden aangelegd.

Met inachtneming van het hiervoor gestelde is het tracé van de huidige wegen met functies van enerzijds een hoofdontsluitingsweg en anderzijds voet- en fietspaden op de kaart en in de voorschriften van het uitwerkings-/wijzigingsplan opgenomen.

Tevens is met gebruikmaking van voornoemd artikel 7 het gewijzigde nieuwe beloop van de watertransportleiding Bergambacht-Wassenaar in de noord-westhoek van de plankaart aangegeven.



## 8. MILIEU

### Geluid

In het plangebied zijn geen wegen aanwezig waarop in het kader van de Wet geluidhinder het aantal van 2.450 mv/etm. wordt overschreden. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidzone van de A4, hetgeen betekent dat op het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing is. Voor mogelijke consequenties wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan "Verbreiding Rijksweg 4".

Het op de plankaart en in de voorschriften genoemde geluidniveau van 58 dB(A) is de situatie na de rekonstruktie zonder aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder.

Twee in het gebied geplande bedrijfswoningen liggen buiten de zone van 600 meter die de Wet geluidhinder stelt voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken in het buitenstedelijk gebied. Voor de betreffende woningen vloeien in het kader van de Wet geluidhinder daarom geen consequenties voort.

## 9. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

### A. VOOROVERLEG

In het kader van het (ambtelijk) vooroverleg zijn de volgende instanties benaderd:

- Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
- Hoofdingenieur-Direkteur van de Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- Regionaal Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in de provincie Zuid-Holland;
- Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland;
- Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland;
- N.V. Nederlandse Gasunie, distrikt West;
- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden;
- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten;
- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zoeterwoude.

Deze instanties en instellingen hebben als volgt gereageerd:

#### 1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland

Omdat formeel niet sprake is van een verplicht vooroverleg ex artikel 10 BRO, heeft de PPC niet gereageerd. Wel is het uitwerkings-/wijzigingsplan in een ambtelijk vooroverleg doorgesproken, hetgeen heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen van het plan.

- Door een t.o.v. het globale plan gewijzigd wegensbeloop alsmede door het inachtnemen van het K.B. van 26 januari 1982 is het uitwerkingsplan gewijzigd in een uitwerkings-/wijzigingsplan.
- De zeilboothaven is in de voorschriften onder artikel 2, lid 3, sub c opgenomen, maar niet apart op de kaart aangegeven, omdat deze binnen de bestemmingsaanwijzing zeilsportvoorziening van de hoofdbestemming recreatie A volgt.
- De plangrens terzake van de Vliet is overeenkomstig het globale plan aangepast.
- De bestemming woondoeleinden, die formeel niet past binnen de uitwerkingsregels van het globale plan, is komen te vervallen.
- Daarnaast zijn enkele voorschriften die al geregeld zijn in het globale plan in het uitwerkings-/wijzigingsplan komen te vervallen. Wel zijn de voorschriften van het globale plan voor de duidelijkheid in het uitwerkings-/wijzigingsplan als bijlage opgenomen.

#### 2. Hoofdingenieur-Direkteur van de Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland

Rijkswaterstaat acht het gewenst dat bij de inrichting van het gebied zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de langs de rijksweg A4 aangelegde ecoducten.

Ter hoogte van Vlietland is er sprake van 1 ecoduct. Deze zal niet op de plankaart worden aangegeven, aangezien deze buiten het kader van dit uitwerkings-/wijzigingsplan valt.

3. Regionaal Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in de provincie Zuid-Holland

Geen opmerkingen.

4. Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland en Zeeland

Geen opmerkingen.

5. Dijkgraaf en Hoogheemraden van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland brengt onder de aandacht dat lozing van afvalwater op oppervlaktewater vanuit de te bouwen opstallen - bedrijfswoning, restaurant, toiletgebouwen e.d. - niet is toegestaan.

Dit afvalwater dient d.m.v. een aansluiting op de gemeentelijke riolering ofwel per as afgevoerd te worden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de komende jaren alle (daarvoor in aanmerking komende) percelen die nog niet op het rioolnetwerk zijn aangesloten, alsnog aan te sluiten.

Het afvalwater afkomstig van de gebouwen in Vlietland zal, zolang nog geen sprake is van een rioolstelsel, per as worden afgevoerd.

6. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie stelt dat de in artikel 11, lid 4 genoemde minimale bebouwingsafstand van 3 m. tot het hart van de leiding niet correct is. De te hanteren afstand dient, evenals in artikel 11, lid 2 sub b aangegeven, 5 m. te bedragen.

Artikel 11 "Leidingen" is inmiddels uit het uitwerkingsplan gehaald, aangezien voor "leidingen" in de voorschriften van het globale plan geen uitwerkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders was opgenomen. T.z.t. zal in de herziening van het bestemmingsplan hierop teruggekomen worden.

7. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leiden

Geen opmerkingen.

## 8. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten

- a. De mogelijke situering van de gebouwen t.b.v. de roeivereniging op het terrein rond de bestaande jachtwerf is de gemeente Voorschoten niet geheel duidelijk. Indien beoogd wordt de roeivereniging en de jachtwerf elk afzonderlijk een bebouwingszone te geven dan lijkt de wijze waarop dit is gedaan nauwelijks mogelijkheden tot bouwen voor de roeivereniging te geven en daarenboven niet op de plaats waar vervangende nieuwbouw is voorzien. Bovendien is de wijze van meten onduidelijk.

Artikel 2, lid 4 is op een zodanige wijze aangepast dat door een gescheiden zonering aparte bebouwingsmogelijkheden zijn gecreëerd.

- b. Geconstateerd wordt dat de situering van de roeivereniging in tegenspraak is met het gestelde in de toelichting dat het aanwezige groene karakter en de continuïteit van het groen gehandhaafd moeten worden. De gemeente Voorschoten verzoekt de bebouwingsmogelijkheden en de toelichting met elkaar in overeenstemming te brengen.

In de toelichting is aangegeven dat in het kader van het bufferzonebeleid en de functie van Vlietland, gebouwen dusdanig dienen te worden gesitueerd, dat deze nauwelijks zichtbaar zijn.

Het streven is er op gericht de gebouwen van de roeivereniging zodanig met groen te omzomen dat het uitzicht van de bewoners van de Frans Halsplantsoen nauwelijks wordt beïnvloed.

Daarnaast wordt de nokhoogte van de bouwwerken in een 35 meter brede zone, gemeten vanuit de Vliet, beperkt tot maximaal 5,50 meter.

- c. De tekst in de toelichting voor wat betreft de Vlietbrug kan geactualiseerd worden.

De tekst in de toelichting is bijgesteld.

## B. Inspraak

Gedurende de periode van 21 april 1992 tot en met 19 mei 1992 heeft het ontwerp-uitwerkingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. De volgende schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen.

### 1. Roeivereniging "Rijnland"

In het ontwerp-uitwerkingsplan Vlietland is voor Roeivereniging "Rijnland" de mogelijkheid opgenomen om accommodatie voor de vereniging te realiseren. De redactie van artikel 2, lid 4 van de voorschriften die betrekking heeft op de gronden waar de vereniging het botenhuis wil bouwen, is voor meer dan een uitleg vatbaar. Het artikel kan zo worden gelezen, dat het bebouwingsoppervlak van 1200 m<sup>2</sup> voor een botenhuis met toebehoren wel en niet deel uitmaakt van het totaal van 2500 m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlak dat wordt toegestaan.

Artikel 2, lid 4 onder c en d is inderdaad niet duidelijk omschreven. Artikel 2, lid 4 is aangepast.

2. Mevrouw D. Innemee-Flaton, 't Hert 92, Leidschendam

Mevrouw Innemee heeft bezwaar tegen het afsluiten van de toegangsweg vanaf de Kniplaan voor het autoverkeer naar Vlietland. Zij is van mening dat te ver met de auto moet worden omgereden. Zij stelt voor om Vlietland voor het autoverkeer via de Stompwijkseweg/Kniplaan te ontsluiten, aangezien deze weg minder door fietsers wordt gebruikt dan de Oostvlietweg.

Op de plankaart is heel duidelijk een zonering aangebracht voor intensief en extensief recreatief gebruik. De Meeslouwerpolder, waar de door mw. Innemee genoemde route doorheen loopt, dient zoveel mogelijk ontlast te worden. Zowel wat het verkeer als de recreatie betreft. De ontsluiting van Vlietland voor het autoverkeer zal ook in de toekomst uitsluitend via de Hofpolder plaatsvinden.

3. Watersport Centrum Vlietland

De heer G.A. te Loo van Watersport Centrum Vlietland is van mening dat de maximale verblijfsduur op de camping in een politieverordening omschreven dient te worden en niet in het bestemmingsplan. Bovendien komt de maximaal toegestane verblijfsduur van 7 dagen niet overeen met de vergunning die hij bij de opening van zijn camping heeft gekregen. Bij de vergunning is indertijd een goedkeuring gegeven aan het campingreglement waarin een maximale verblijfsduur van 3 maanden is opgenomen.

De opmerking van de heer te Loo is correct. De zinsnede 'Het biedt standplaatsen voor max. 1 week is uit de toelichting verwijderd.

4. De heer C.B. Goudriaan, Frans Halsplantsoen 227 (namens de bewoners van het Frans Halsplantsoen).

a. De heer Goudriaan maakt namens de bewoners van het Frans Halsplantsoen bezwaar tegen de bebouwing ten behoeve van de roeivereniging Rijnland.

De bewoners zijn van mening dat de situering van de roeivereniging op de in het uitwerkingsplan aangegeven plek een ernstige aantasting vormt voor de aanwezige groenvoorziening. Hij acht deze lokatie ook in strijd met de uitgangspunten in het bestemmingsplan dat de continuïteit in de aanplant gehandhaafd dient te blijven.

In de toelichting wordt het belang van het behoud van het groene karakter onderschreven. De positionering van de gebouwen voor de roeivereniging op deze lokatie zal zodanig zijn dat het groen niet wezenlijk door bebouwing zal worden aangetast. Indien de inrichting van de lokatie niet voldoet aan de eisen van het plan zal geen medewerking worden verleend aan de uitvoering ervan.

- b. Ook bestaat de angst dat het uitzicht blijvend zal worden vernoeid doordat de gebouwen van de roeivereniging worden gesitueerd op de plek waar het groen de gebouwen van jachtwerf Ad Spek aan het oog onttrekt. Voor het overige acht de heer Goudriaan de bebouwing strijdig met het uitgangspunt in de toelichting dat voorzieningen ten behoeve van de watersport in het noordwestelijk deel ter plaatse van het surfstrand en de jachthavens voor zeilen en motorboten dienen te worden geconcentreerd.

De strook grond waarop de gebouwen t.b.v. de roeivereniging zullen worden gerealiseerd valt onder de bestemming Recreatie A. Deze gronden zijn immers bestemd voor concentratie van dagrecreatievoorzieningen met een openbaar karakter. Alleen op deze gronden is realisering van de gebouwen t.b.v. de roeivereniging toegestaan, met een maximale nokhoogte van 5,50 meter.

- c. Verwacht wordt dat het autoverkeer op de weg naar de gebouwen aanzienlijk zal toenemen aangezien het de bewonersgroep onwaarschijnlijk lijkt dat alle leden van de roeivereniging vanaf het centrale parkeerterrein komen lopen, danwel met de fiets komen.

De leden van de roeivereniging maken gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen. Tegen mogelijke parkeeroverlast kan worden opgetreden door de politie.

- d. Ook verwacht de bewonersgroep geluidoverlast door gebruik van het verenigingsgebouw voor feesten en partijen.

In het uitwerkings-/wijzigingsplan kan het tegengaan van gebruik van het verenigingsgebouw voor feesten en partijen niet geregeld worden.

De Algemene Politieverordening Leidschendam 1986 heeft regels ter voorkoming van geluidoverlast.

- e. Verwacht wordt dat genoemde overlast tot een waardedaling van de woonhuizen zal leiden, aldus de heer Goudriaan.

Een waardedaling van de woningen tengevolge van de aanwezigheid van een verenigingsgebouw op minimaal 100 meter afstand is onwaarschijnlijk.

Overigens voorziet artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de zogenaamde planschade.

- f. Het te water laten van de roeiboten acht de bewonersgroep eveneens te gevaarlijk gezien de wijze van bevaren door de pleziervaart en de beroepsvaart op de Vliet.

Inmiddels is in het plan afgezien van de aanleg van een aparte haven voor roeiboten voor de vereniging. In plaats daarvan wordt een steiger van 60 meter gemaakt langs de Vliet.

- g. Tenslotte wordt de opmerking geplaatst dat in artikel 2 lid 7 wordt gesproken over een nokhoogte van de bebouwing van maximaal 4,5 meter, maar dat in de toelichting wordt gesproken over een bebouwingshoogte van maximaal 8 meter. Deze bebouwingshoogten zijn voor de bewoners uiterst bezwaarlijk.

Het uitwerkings-/wijzigingsplan is gebaseerd op het globale plan Vlietland.

In dit plan is een maximale hoogte voor bouwwerken opgenomen van 8 meter. Voor het realiseren van een hoogwaardig recreatie-milieu wordt de (nok)hoogte ter plaatse van het zwemstrand en van de camping echter beperkt tot 4,50 meter.

Voorts is langs de Vliet in een zone van 35 meter breed een nokhoogte toegestaan van 5,50 meter.