Landelijk - 2

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen 8
1.4 Opbouw van het plan 9

Hoofdstuk 2 Doel van het bestemmingsplan **11**
2.1 Actualisatie bestemmingsplan 11
2.2 Plaatsgebonden ontwikkelingen 14

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke kwaliteit **19**
3.1 Inleiding 19
3.2 Ruimtelijke kwaliteit in samenhang beschouwd 20
3.3 Deelgebieden met hun specifieke gebiedskenmerken 43
3.4 Zonering van deelactiviteiten 54

Hoofdstuk 4 Beleid **57**
4.1 Rijksbeleid 57
4.2 Provinciaal beleid 59
4.3 Gemeentelijk beleid en visies 61

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **75**
5.1 Bedrijven en milieuzonering 75
5.2 Water 75
5.3 Bodem 79
5.4 Luchtkwaliteit 83
5.5 Geluid 83
5.6 Externe Veiligheid 84
5.7 Natuur 93
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 95

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving **97**
6.1 Systematiek van het bestemmingsplan 97
6.2 Inleidende regels 97
6.3 Bestemmingsregels 98
6.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels 105
6.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan 107

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **109**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 109
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 109

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De landelijke overheid werkt al enkele jaren aan de invoering van de Omgevingswet. Met de komst van deze wet worden de wetten voor de leefomgeving gebundeld en gemoderniseerd. Tientallen wetten, besluiten en regelingen worden vervangen door één wet, vier AMvB's en één regeling. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft tot gevolg dat ook op gemeentelijk niveau het planologisch regime verandert. De bestemmingsplannen worden straks vervangen door één omgevingsplan. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet besloten om al haar huidige bestemmingsplan samen te voegen tot 2 bestemmingsplannen: één voor het stedelijk gebied en één voor het landelijk gebied. Bestemmingsplan "Landelijk - 2" omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het doel van dit bestemmingsplan is het actualiseren van de bestaande situatie en het harmoniseren van zoveel mogelijk planregels uit alle oudere plannen om gelijke regelgeving in gelijke situaties te krijgen. De actualisering is hoofdzakelijk beleidsneutraal. De wijzigingen die doorgevoerd worden ten opzichte van onderliggende plannen zijn in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1.4 uiteengezet.

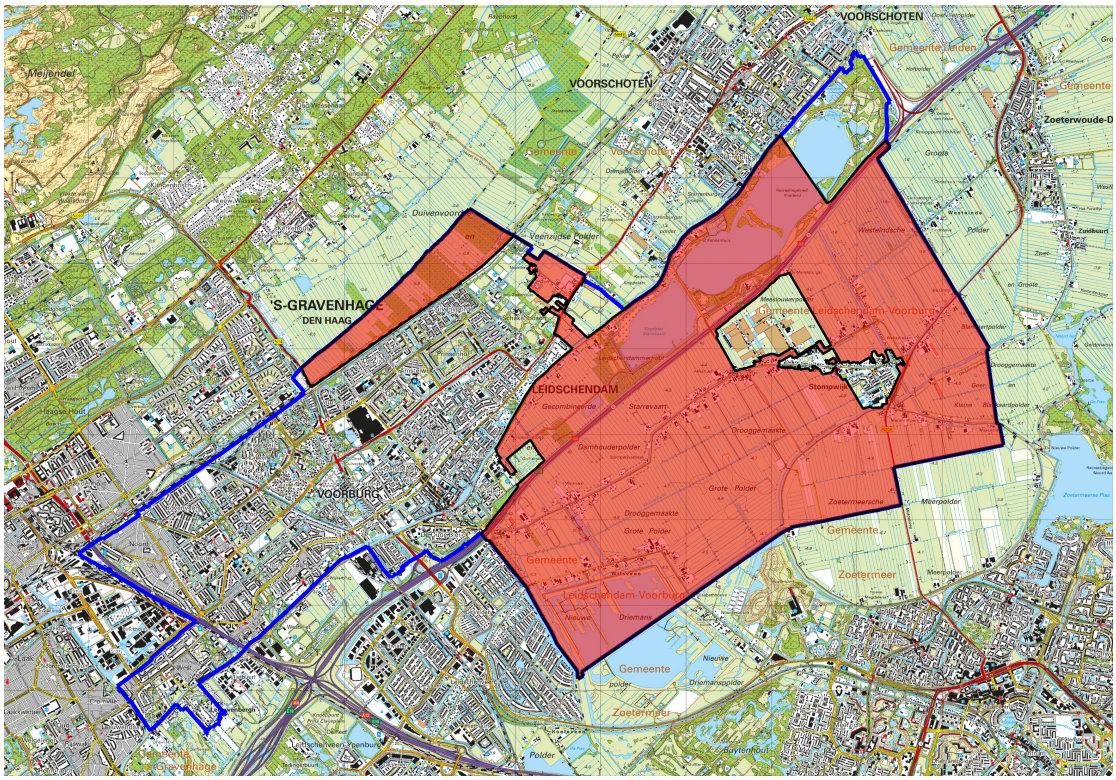
Landelijk - 2

Voor het landelijk gebied is in de zomer van 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Uit een nadere inventarisatie en naar aanleiding van zienswijzen is gebleken dat er nog onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan zaten. Daarom is besloten om een tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan op te stellen, genaamd Landelijk - 2. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van versie 1 zijn beschreven in Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1.4.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg ligt tussen de gemeenten Leiden, Voorschoten, Den Haag en Zoetermeer en wordt doorkruist door de A4.
Het plangebied omvat de Duivenvoordecorridor, Vlietland, het gebied rondom dorpskern Stompwijk, het gebied ten noordoosten van de woonwijk Leidschendam-Zuid genaamd Leidschendammerhout, de Nieuwe Driemanspolder en het huidige landelijk gebied. De dorpskern van Stompwijk maakt geen deel uit van het plangebied.
Een aantal, veelal kleinere, deelgebieden worden buiten het plan gelaten. Het betreft ontwikkelgebieden waarvoor in het verleden al een overeenkomst is gesloten met een partij en waarin is afgesproken om een afzonderlijk, op de ontwikkeling toegespitst, ruimtelijk plan te ontwikkelen.

In onderstaand figuur is het plangebied aangegeven. Het plangebied beslaat ruim 200 hectare.



Figuur 1: Plangebied Landelijk - 2

1.3 Vigerende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen

Het bestemmingsplan Landelijk - 2 vormt het planologisch-juridisch bindende kader voor het ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het plangebied, dat is vastgelegd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied gelden de volgende ruimtelijke plannen:

- Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg (m.u.v. BP Vlietland Noordoost 2005)
- Een aantal wijzigingsplannen:
    a. Wilsveen 4;
    b. Wilsveen 33;
    c. Stompwijkseweg 29;
    d. Doctor van Noortstraat 191;
    e. Meer- en Geerweg 3a.

En een aantal afzonderlijke bestemmingsplannen:

- Landelijk Gebied;
- Landelijk Gebied II;
- Partiële herziening BP Landelijk Gebied (Westeinderweg 8a);
- Meer- en Geerweg 5;
- Bovenmeerweg 34 en 36;
- Landelijk gebied Leidschendam 1978;
- Stompwijk;
- Stompwijk Verbindingsweg;
- Buitenvoorde;
- Noortheylaan 1b;
- Veursestraatweg 215;
- Wijziging tracé Hogedruk Aardgasleiding W-514-19;

- Nieuw Essesteijn;
- Wilsveen 8;
- Wilsveen 10-10a;
- Wilsveen 17;
- Oostvlietweg 39-39a;
- Westeinderweg 6 en 8 2011;
- Oosteinde 3 plattelandswoning.

Met deze herziening wordt voor nagenoeg het gehele landelijk gebied één planologisch regime geschapen, behalve voor de plannen Vlietland, delen van de Duivenvoordecorridor (anders dan de hiervoor genoemde delen zoals Buitenvoorde of Veursestraatweg 215) en Meeslouwerpolder. Voor deze plannen geldt een apart planologisch regime. Wel met dien verstande dat het plan Meeslouwerpolder momenteel wel in werking is getreden, maar nog niet onherroepelijk is.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan "Landelijk - 2" is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en visie op het plangebied;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op milieu- en omgevingsaspecten;
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op nieuwe ontwikkelingen;
- In hoofdstuk 7 wordt de juridische vormgeving behandeld;
- In hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Doel van het bestemmingsplan

2.1 Actualisatie bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft als doel het actualiseren van de bestaande situatie en het harmoniseren van zoveel mogelijk planregels uit alle oudere plannen om gelijke regelgeving in gelijke situaties te krijgen in heel het buitengebied van Leidschendam-Voorburg.

De afgelopen jaren is er sprake geweest van nieuwe wetgeving en/of gewijzigd beleid. Ondanks dat voorliggend plan zoveel mogelijk conserverend van karakter is, is in dit bestemmingsplan wel het meest recente en relevante beleid opgenomen. Bijvoorbeeld het beleid voor woningsplitsing. In deze paragraaf worden de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de onderliggende bestemmingsplannen en de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan beschreven.

2.1.1 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

De beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf uit het voormalige bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011 en uiteengezet in Hoofdstuk 3. Daarnaast is het als bijlage bij de regels opgenomen bij artikel 46.2 onder c.

2.1.2 Besluit omgevingsrecht

Sinds 1 november 2014 gelden er andere regels met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. De regels hiervoor zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van artikel 2, van Bijlage II Bor blijft het bestemmingsplan buiten toepassing. In onderliggende bestemmingsplannen gold vaak nog een striktere regeling ten opzichte van het Bor. Om beter aan te sluiten bij het Bor zijn de volgende wijzigingen in de planregels aangebracht:

- De voormalige regels voor erfbebouwing zijn geschrapt en zijn vervangen door de regeling uit bijlage II van het Bor;
- Omdat in het Bor wordt gesproken over voor- en achtererfgebieden, vervalt de noodzaak van een aparte bestemming 'Tuin'. Daar waar een bestemming 'Tuin' gold in onderliggende bestemmingsplannen zijn de betreffende gronden toegevoegd aan de naastgelegen, bijbehorende bestemmingen;
- De oude terminologie van aan-, uit- en bijgebouwen is vervangen door de term bijbehorend bouwwerk. Alleen van de aanduiding 'bijgebouw' wordt vanwege geen update van de SVBP nog wel gebruik gemaakt.
- Voor beschermde dorpsgezichten is een dubbelbestemming opgenomen die de historische karakteristieken beschermd en de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden behoud. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' is het vergunningsvrij bouwen niet mogelijk.

2.1.3 Overige nieuwe regelingen

Afwijkingbevoegdheid dakterras

Binnen de woonbestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van dakterrassen welke is gekoppeld aan de beleidsnota 'Het dak op!'. Een nadere toelichting hierover is opgenomen in paragraaf 4.3.8.2.

Afwijkingbevoegdheid woningsplitsing en/ of kamerverhuur

Binnen de woonbestemmingen en algemene gebruiksregels is een afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing en/ of kamerverhuur opgenomen. Een nadere toelichting hierover is opgenomen in

paragraaf 4.3.8.3.

2.1.4 Overige wijzigingen

In het voorliggend plan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan.

Plangebied

Het plangebied Vlietland Noordoost 2005 dat onderdeel uitmaakt van de Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg maakt geen deel meer uit van het plangebied. Binnen het plangebied Vlietland Noordoost 2005 spelen momenteel nog diverse ontwikkelingen, waaronder de inmiddels lopende planprocedure voor de doorontwikkeling van Vlietland Noord en discussie over de toekomstige planologische regeling voor de rest van het recreatiegebied. Dit behoeft dus een separate planologische procedure. Het doel van het bestemmingsplan Landelijk-2 is namelijk het zoveel mogelijk harmoniseren van de bestaande planregels, ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden zijn in de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. Dit was gedaan met het oog op de Omgevingswet, waarin de mogelijkheid tot het opstellen van een wijzigingsplan komt te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn weer opgenomen. Alleen de (oude) provinciale Ruimte-voor-ruimte regeling is in bestemmingen Agrarisch en Agrarisch-Glastuinbouw niet meer teruggekomen. De provincie hanteert nu immers ook andere criteria om planologisch mee te werken aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen.

Alhoewel de algemene mogelijkheid tot het opstellen van een wijzigingsplan vervalt onder de Omgevingswet en hiervoor een wijziging van het omgevingsplan benodigd is (bevoegdheid raad), kan de gemeenteraad een delegatiebesluit nemen waarin het college bevoegd is om het omgevingsplan te wijzigen op grond van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in de bestemmingsplannen. Hiermee wordt hetzelfde bereikt qua procedure en is het niet benodigd om de wijzigingsbevoegdheden te schrappen. Bij het opstellen van het definitieve omgevingsplan dient wel bezien te worden op welke manier de wijzigingsbevoegdheden landen in het omgevingsplan.

Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf

In de eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan was heel specifiek de waarde per gebied bepaald, maar dit was geen beleidsneutrale overgang van de voorheen geldende bestemmingsplannen naar dit bestemmingsplan Landelijk-2. Dit is aangepast door alleen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op te nemen om de binnen het plangebied cultuurhistorische kwaliteiten te borgen en te beschermen.

Verder is in de algemene afwijkingsregels (artikel 46.2 onder c.) een verwijzing naar Bijlage 6 Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen. Dit is in lijn met de huidige praktijk om bij het toetsen van aanvragen omgevingsvergunningen in strijd met het huidig bestemmingsplan, getoetst wordt aan de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Bouwvlakken en aanduidingen

In de eerste versie waren niet alle bouwvlakken en (specifieke) bouw- en functieaanduidingen volledig overgenomen. In onderhavige versie is dit zoveel mogelijk op de verbeelding geregeld met bouwvlakken en de bewuste aanduidingen.

Cultuur en ontspanning

De bestemmingsomschrijving voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden is gewijzigd ten behoeve van een vlinderjungle, ondergeschikte horeca en daarbij behorende voorzieningen zoals een terras.

Bestemming Wonen en Groen

In de eerste versie hadden de woonpercelen de bestemming 'Wonen-grondgebonden'. De naam van de bestemming is in onderhavige versie gewijzigd naar 'Wonen-grondgebonden-buitengebied'. Daarnaast is voor het perceel Wilsveen 17 een nieuwe bestemming opgenomen, genaamd 'Wonen- Grondgebonden - buitengebied 2'. Dit perceel heeft in het geldende plan een specifieke regeling. Deze is daarom omwille van de duidelijkheid en leesbaarheid als een aparte bestemming opgenomen. Volgens eenzelfde motivering is voor het perceel Doctor van Noortstraat 3 de bestemming 'Wonen-grondgebonden-buitengebied 3' in de planregels opgenomen.

In onderhavige versie is tevens een een bestemming 'Groen- 1' opgenomen. Dit heeft te maken met de specifieke regeling die is overgenomen uit het bestemmingsplan Stompwijk - Verbindingsweg, waarover ten tijde van dat bestemmingsplan specifieke afspraken zijn gemaakt.

Plaatsgebonden ontwikkelingen waarvoor een wijziging naar omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking is verleend, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ten opzichte van de eerste ontwerpversie is aan de tweede ontwerpversie 'De Groene Horsten' toegevoegd. Verder zijn er aanpassingen doorgevoerd op de verbeelding wat betreft de woningbouw ontwikkeling 'De Coulissen', waarvoor het bestemmingsplan Buitenvoorde de planologische basis vormde.

De Groene Horsten

De Groene Horsten is een woningbouwontwikkeling waarvoor een buitenplanse omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van 7 woningen. Het perceel is gelegen in de noordelijke hoek van de Noortheylaan en de Veursestraatweg achter de nummers 201 - 211. De ontwikkeling is ingetekend op de verbeelding conform de vergunde omgevingsvergunning.

Buitenvoorde / De Coulissen

Tijdens het bestemmingsplan proces voor de woningbouw ontwikkeling de Coulissen is er wat ruimte ingebouwd in het bestemmingsplan Buitenvoorde om qua ontwikkel mogelijkheden nog wat kleine schuifruimte te hebben. Inmiddels zijn de woningen vergund en is het van belang om de gerealiseerde kwaliteiten te bewaken. Een van de belangrijkste kwaliteiten is gestrooide losse volumes in een groen bosveld. Het realiseren van bijbehorende bouwwerken doet daar afbreuk aan. Om de kwaliteit te borgen zijn de bouwvlakken in onderhavig bestemmingsplan aangepast en zijn de bouwvlakken ingetekend conform de verleende omgevingsvergunning.

Parkeerregeling

Op grond van de op 29 november 2014 in werking getreden 'Reperatiewet BZK' zijn op 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening vervallen. Een van de voorschriften betreft het realiseren van voldoende parkeer-, laad- en losmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen vastgesteld na 29 november 2014 dienen een parkeerregeling te bevatten. Veel van de onderliggende bestemmingsplannen zijn vastgesteld voor deze datum. Dit bestemmingsplan bevat in artikel 43.2 derhalve een dynamische verwijzing naar de vastgestelde Nota Parkeernormen.

2.2 Plaatsgebonden ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan maakt een tweetal ontwikkelingen mogelijk. Voor deze ontwikkeling is al de nodige ruimtelijke onderzoeken verricht en is vanuit planologisch oogpunt beoordeeld dat de ruimtelijke ontwikkelingen toelaatbaar is.

De eerste ontwikkeling betreft de realisatie van een weidevogelgebied in de Meerpolder tussen Stompwijk en Zoetermeer, een project van gemeente Leidschendam-Voorburg, gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland en provincie Zuid-Holland.

De tweede ontwikkeling betreft het planologisch overnemen van de warmtetransportleiding uit het provinciaal Inpassingsplan WarmtelinQ Rijswijk-Leiden en aanlandlocatie in dit plan. Dit inpassingsplan is op 12 juni 2024 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld.

In de eerdere ontwerpversie van het bestemmingsplan was ook een derde ontwikkeling opgenomen. Dit betrof de Stompwijkseweg 20c, waarbij een herinrichting van het erf en nieuwe voorzieningen voor mens en dier werden beoogd. Echter is deze ontwikkeling uit onderhavige versie gehaald vanwege het verzoek van initiatiefnemer om de aangevraagde planologische wijziging in te trekken.

In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ontwikkeling en de toetsing van de ontwikkeling aan relevante omgevingsaspecten.

2.2.1 Weidevogelgebied Meerpolder

In de Meerpolder tussen Stompwijk en Zoetermeer ligt Weidevogelgebied Meerpolder. Hoofddoel van het plan Weidevogelgebied Meerpolder is om de natuurwaarden te versterken en om tegelijkertijd de structurele wateroverlast op de weilanden op te lossen. Het is daarmee een win-win project voor zowel de natuur als de agrarische bedrijfsvoering:

Agrarische bedrijfsvoering behouden en verbeteren

- De dubbelfunctie van het weidevogelgebied als waterberging zorgt voor het drooghouden van de omliggende weilanden;
- Het weidevogelgebied zelf blijft in agrarisch beheer. Dit zal minder intensief zijn dan daarvoor waardoor de opbrengst zal verminderen maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het beëindigen van de structurele wateroverlast in de omliggende weilanden.

De landschapswaarden behouden en versterken

- De kenmerkende kavel- en slotenpatronen zijn verwerkt in het herinrichtingsplan waardoor het historische landschap beleefbaar blijft;
- Het historische hakhoutbosje ter plekke blijft behouden;
- De oorspronkelijke openheid van het landschap wordt hersteld door het kappen van later aangeplante bomen (aangeplant 2e helft 20e eeuw bij de aanleg van de oliewinningslocaties van de NAM). Eerste aanleiding om te kappen is dat deze bomen uitkijkposten zijn voor predatoren waardoor er geen overlevingskansen zijn voor de eieren, de jonge weidevogels en soms zelfs de oudervogels

Natuurwaarden

- In het weidevogelgebied worden de natuurwaarden geoptimaliseerd voor weidevogels die op de Rode Lijst staan zoals de grutto.
- Onderdeel hiervan is het herstellen van de vroegere rijkdom aan kruiden om de hoeveelheid insecten te vergroten. Het teruglopen van de insecten is, naast predatie, de belangrijkste oorzaak van het langzaam maar zeker uitsterven van de weidevogels.



Figuur 2: Weidevogelgebied Meerpolder

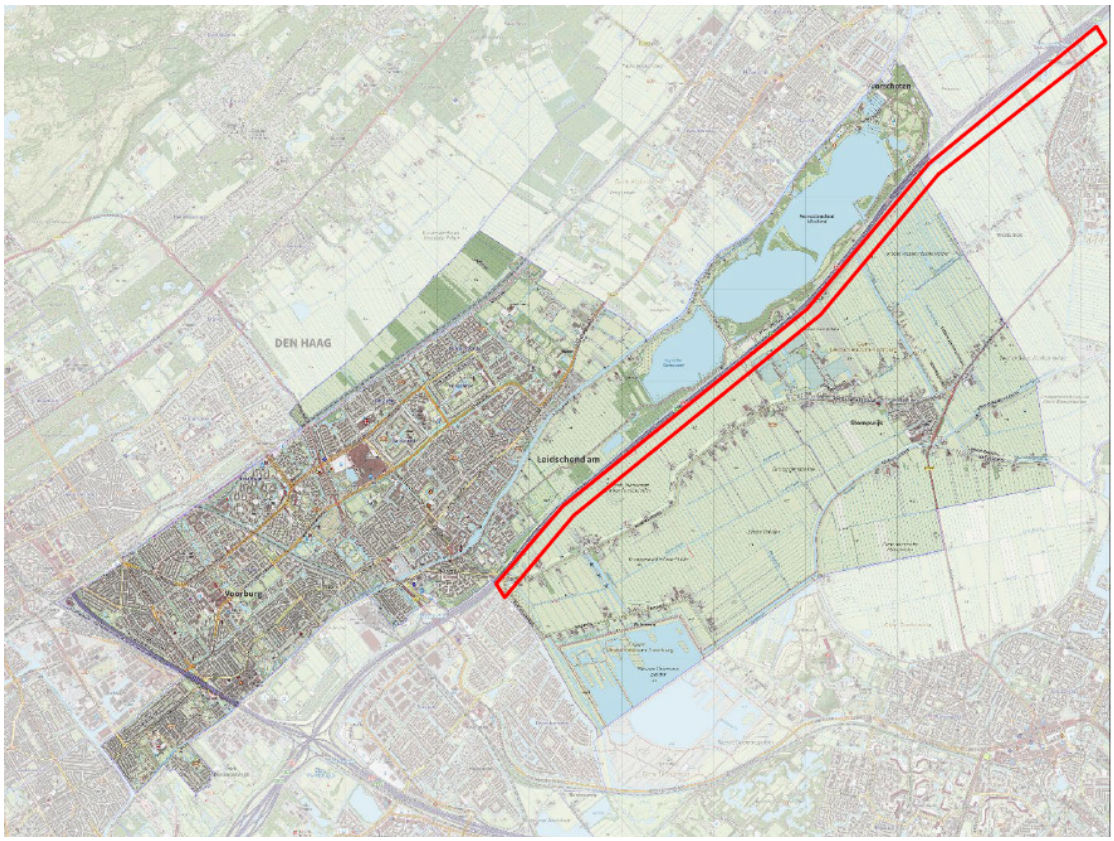
De ontwikkeling is passend binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Voor onder andere het dempen van water, het wijzigen van de kruidlaag en het realiseren van de beoogde 'keverbanken' is een aanlegvergunning vereist (reguliere Wabo-procedure).

2.2.2 Inpassingplan WarmtelinQ Rijswijk-Leiden en aanlandlocatie

Provinciale Staten van Zuid-Holland (PS) hebben op 22 september 2021 besloten om voor de warmtetransportleiding tracé Rijswijk -Leiden een provinciaal inpassingsplan (PIP) op te gaan stellen inclusief een MER. In dat kader wordt het plan-m.e.r. voor het PIP gecombineerd uitgevoerd met een project-m.e.r.. De provincie heeft als beleidsbeslissing geformuleerd om zich in te zetten voor de realisatie van een bovenregionale warmte-infrastructuur. Daarmee is WarmtelinQ van provinciaal belang. Naast een PIP, zullen voor de aanleg van de leiding nog andere vergunningen en besluiten nodig zijn van andere bevoegde gezagen. Omdat het project om een regionaal warmtetransportnet te realiseren van provinciaal belang is, hebben PS voor het project de provinciale coördinatieregeling (PCR) uit de Wro van toepassing verklaard. Hierdoor wordt besluitvorming over het PIP samen met besluitvorming door overige bevoegde gezagen, voor bijvoorbeeld vergunningenprocedures, met elkaar gecoördineerd al dan niet in verschillende clusters van vergunningen. Op 10 mei 2023 is dit door Provinciale Staten van Zuid-Holland besloten.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op WarmtelinQ Rijswijk – Leiden en de aanlandlocatie. Die geldt namelijk voor alle besluiten die nodig zijn voor de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten ten behoeve van het transport of het leveren van duurzame energie en bovendien ook voor alle projecten waarvoor een provinciaal inpassingsplan wordt opgesteld. Daarbij gaat het om de besluiten over het inpassingsplan en de benodigde vergunningen (zie afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet).

Het provinciaal inpassingsplan WarmtelinQ Rijswijk - Leiden en aanlandlocatie zal de gemeentelijke bestemmingsplannen binnen het plangebied van het inpassingsplan vervangen bij enkelbestemmingen en aanvullen voor de dubbelbestemmingen. Daardoor kunnen de warmtetransportleidingen, het pompstation, de piek- en backup-installatie en het warmteoverdrachtstation op de aanlandlocatie en de andere technische voorzieningen worden gerealiseerd en wordt de leiding beschermd tegen onwenselijke ingrepen zoals activiteiten waarvoor ingrepen in de bodem nodig zijn (indrijven van objecten in de bodem, graafwerkzaamheden, het planten van diepwortelende bomen en dergelijke). Voor dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming in de planregels en op de verbeelding toegevoegd.



Figuur 3: topografische weergave gemeente Leidschendam-Voorburg, projectgebied globaal in rood weergegeven (bron: gemeentenatlas.nl)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke kwaliteit

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied die voorheen was opgenomen in de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf. Deze paragraaf gold als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 is de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen als bijlage bij de regels en zijn de waarden beschreven in deze toelichting. Zie hiervoor artikel 46.2 onder c. De kwaliteit vormt mede de onderbouwing om al dan niet planologisch medewerking te verlenen aan het afwijken van dit bestemmingsplan.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit op drie niveaus: structuren, bouwstenen en deelgebieden.

Bij structuren wordt onderscheid gemaakt tussen nationaal en regionaal schaalniveau en lokaal schaalniveau. Op nationaal en regionaal schaalniveau wordt in paragraaf 3.2.1 de relatie tussen omliggende steden en het landelijk gebied aangehaald. Op lokaal schaalniveau wordt het landelijk gebied opgedeeld in zes hoofdtypen van structuren, dit zijn de dragers van het landelijk gebied, dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.2.2. De hoofdtypen zijn:

1. Lintdorpen en lintwegen
2. Dijken en keringen
3. Waterstructuren
4. Weidegronden
5. Landpaden en kerkepaden
6. Markante punten, wegen en zichtlijnen

Deze hoofdtypen worden verder uitgewerkt in *kwaliteiten en beleving, bedreigingen en wensbeelden.* Om bovengenoemde dragers van het landelijk gebied te behouden en te beschermen zijn deze met een dubbelbestemming cultuurhistorie aangeduid. De zes hoofdtypen van structuren zijn weer doorvertaald naar specifieke locaties waarbij per deellocatie een overzicht van de ruimtelijke kenmerken wordt gegeven.

Bij bouwstenen in paragraaf 3.2.3 wordt een onderscheid gemaakt in archeologische, bouwkundige en beplantingsbouwstenen. Deze bouwstenen vormen de basis voor de opbouw van het gebied. Naast de waarneembare ruimtelijke kwaliteiten van het landschap zijn er ook de verborgen kwaliteiten uit het verleden. Deze komen naar voren in de archeologische bouwsteen in paragraaf 3.2.3.1. Ruimtelijke kwaliteit en archeologie zijn soms nauw verbonden, omdat de huidige structuur geleidelijk aan ontstaan is in de loop van de tijd. Om grip te kunnen krijgen op de vaak onzichtbare en nog niet bekende archeologische monumenten heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in 2013 een analyse laten maken van de landschappelijke kenmerken van bekende nederzettingen (RAAP, 2013). Deze vindplaatsen en verwachtingen komen terug als archeologische bouwsteen. In de bouwkundige bouwsteen in paragraaf 3.2.3.2 wordt ingegaan op de kwaliteit van de aanwezige bebouwing in het gebied. In paragraaf 3.2.3.3 wordt nader ingegaan op de kwaliteit van de aanwezige beplanting in het gebied.

Ten slotte wordt in paragraaf 3.3 een verdeling gemaakt in negen deelgebieden. Met kenmerkende structuren en bouwstenen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied beschreven. De specifieke structuren en bouwstenen komen hier samen en vormen acht onderscheidende deelgebieden van het landelijk gebied.

Naast de onderverdeling in structuren, bouwstenen en deelgebieden kan het plangebied worden onderverdeeld in verschillende zones waarin, afhankelijk van de locatie, verschillende deelactiviteiten of vervolgfuncties mogelijk zijn. De zonering van deelactiviteiten wordt beschreven in paragraaf 3.4.

3.2 Ruimtelijke kwaliteit in samenhang beschouwd

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied beschreven van groot naar klein:

- Nationaal en regionaal schaalniveau: open ruimten en kwaliteit van de horizon;
- Lokaal structuurniveau: linten, dijken en waterlopen;
- Bouwstenen: erven, dammen en beplantingen, maar ook ondergrondse bouwstenen.

Deze aspecten zijn op zichzelf relevant. Echter kan het landelijk gebied pas echt goed begrepen worden als ze in samenhang worden bekeken. Op het hoogste niveau speelt de samenhang van open ruimten en de kwaliteit en zichtbaarheid van de horizon met de omringende stadsranden. Daarbinnen zijn de opvallende structuren van de linten, de dijken en watergangen. Deze structuren worden weer gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwde en onbebouwde elementen. Sommige van deze elementen hebben een markante en beeldbepalende uitstraling, dat zijn de bouwstenen. Hiertoe behoren de bruggen aan de Stompwijkse Vaart en Doctor van Noortstraat, de meidoornhagen, de Laurentiuskerk met kerkbos, de Molendriegang en begraafplaats Wilsveen.

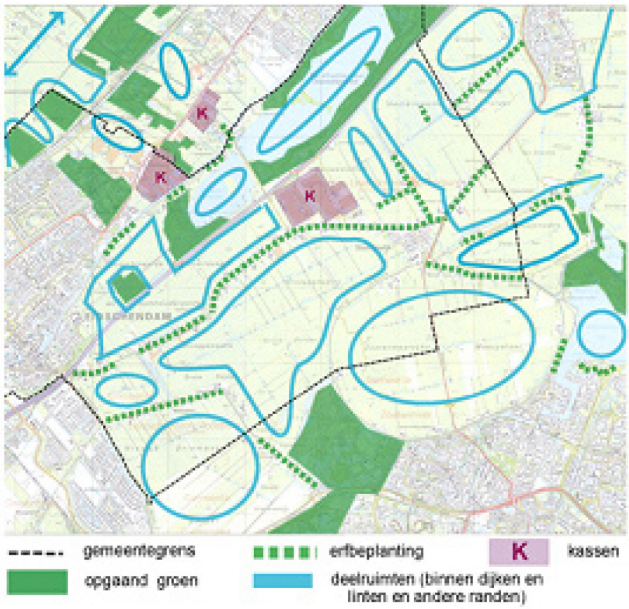
3.2.1 Nationaal en regionaal schaalniveau

Het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg heeft een bijzondere positie als kruispunt van twee op nationaal en regionaal niveau belangrijke landschappelijke gebieden: Het Groene Hart en de Duivenvoordecorridor. Het is de laatste vrijwel intacte landschappelijke verbinding van het veenweidegebied met de Noordzee. Daarnaast is een essentieel hoofdkenmerk dat de horizon voor een deel niet dominant verstedelijkt is waardoor het een opvallende groene enclave is in de Randstad.

Er is sprake van een duidelijke hiërarchie in open ruimten:

- Duivenvoordecorridor: kleinschalige groene open ruimten tussen bebouwingen, bosschages, landgoederen en kassen. De open ruimten zijn tussen de 100 meter en 500 meter groot;
- Vlietzone: open agrarisch gebied aangevuld met open ruimten van plassen. De open ruimten zijn globaal tussen de 800 meter en 2 kilometer groot;
- Droogmakerijen en veenweidegebied: open agrarisch gebied van enkele kilometers groot. Het noordoostelijke agrarisch gebied sluit direct aan op het Groene Hart, waar open gebieden voorkomen met een lengte van 10 kilometer en meer.

In deze gebieden zijn de verschillende fasen van het cultuurhistorische gebruik goed afleesbaar. Het grote, onbewoonde veengebied is rond de 11e eeuw ontgonnen. Vanuit de ontginningsbasis begon de verkaveling. Dit waren oorspronkelijk vaarten waar later ook wegen liepen. Vanaf de 15e eeuw tot midden 19e eeuw zijn grote oppervlakten uitgegraven voor de turfwinning. Er ontstonden grote plassen. Deze werden drooggemalen tot de nog bestaande droogmakerijen. Dit had grote gevolgen voor de ruimtelijk structuur. Zo verdween een groot deel van het dominante dorp Wilsveen.



Figuur 4: Hiërarchie open ruimten

Kwaliteit en beleving van de horizon

Het gebied bevindt zich te midden van grootstedelijke kernen, onder andere Den Haag, Leiden en Zoetermeer. Deze randen hebben een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte. Ze vormen een duidelijke begrenzing en geven aan de verschillende ruimten een eigen maat en identiteit. De horizon van het gehele plangebied is gevarieerd. Aan de west- en zuidzijde bestaat de horizon uit stedelijk gebied (Leidschendam, Leidschenveen, Waterland, Zoetermeer en Den Haag), aan de oostzijde ligt Zoeterwoude-Dorp en gaat het gebied over in het Groene Hart. Daarnaast bevinden zich bosschages en doorgaand open landschap aan de horizon. Op grotere afstand zijn hier en daar fragmenten van historische skylines waarneembaar, zoals die van Leiden en Delft. Van belang voor de beleving van de open ruimten is de textuur van de weiden. Bij slagenverkaveling worden de lange optrekkende percelen gescheiden door sloten. Het microreliëf in het plangebied is cultuurhistorisch waardevol en komt dus voort uit het ontginningsproces maar ook door veel oudere kreekruggen in de bodem. Van oudsher zijn weinig bosschages in het gebied aanwezig waardoor grote openheid een basiskenmerk is. Wel is op veel plekken de oorspronkelijke rijenbeplanting, die vanuit de linten langs de optrekkende kavelgrenzen tot ongeveer 100 meter de open ruimte in reikten, verdwenen.

Bedreigingen

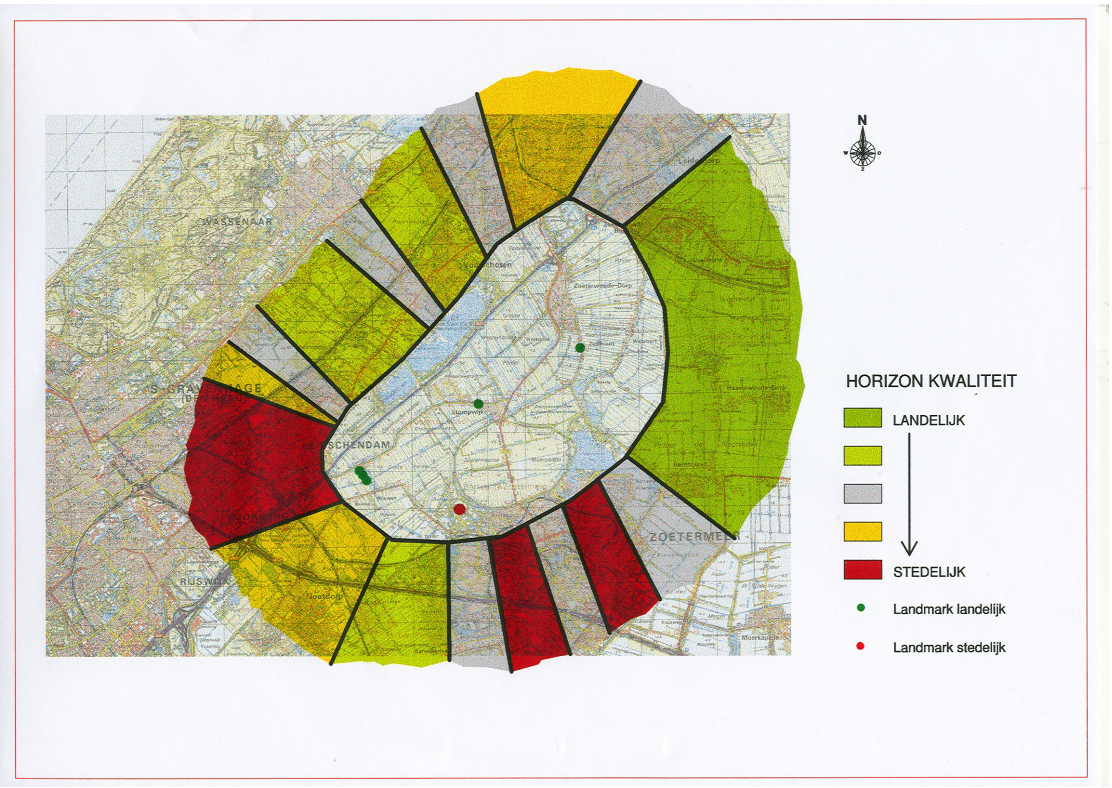
- De openheid van het landschap staat onder druk door verdichting als gevolg van de bouw van huizen, kassen en bedrijven. Ook worden de oppervlakten van huiskavels steeds groter.
- De openheid wordt minder goed beleefbaar doordat bebouwing van de omliggende steden steeds hoger wordt. De authentieke horizon wordt steeds beperkter van omvang door stedelijke bouwactiviteiten. De skyline van de steden is op zich een waardevol contrast maar dit mag niet te dominant worden. Hoogbouw tot in Den Haag is zichtbaar vanuit het gebied.
- Nieuwe beplanting kan de openheid aantasten. Bosschages ten behoeve van recreatiegebieden verkleinen lokaal de doorzichten naar omringend en achterliggend landschap.
- Het aantal paarden in het landelijk gebied neemt sterk toe. De bijbehorende ophogingen en egaliseringen verminderen het microreliëf en het landschapsbeeld verandert door het graasgedrag. Beide processen hebben negatieve effecten voor de weidevogels.

Wensbeeld

Het is gewenst dat de kenmerkende grote openheid aanwezig blijft samen met een “open horizon”. In de

richting van het Groene Hart is dit essentieel. Richting Leidschendam- Voorburg, Den Haag en Zoetermeer ontstaat een nieuwe stedelijke horizon. Het contrast in horizonten, dat de laatste decennia is ontstaan, kan ook als een kwaliteit onderkend worden. De open maten zijn een fraai contrast met het stedelijke gebied en bovendien een voorwaarde voor beleving van de cultuurhistorische betekenis.
Toch kan het gebied niet op slot, omdat er ontwikkelruimte moet worden gezocht als onderdeel van een nieuw verdienmodel bij vrijkomende agrarische bedrijven (vab's). Een ander voorbeeld is de ontwikkelruimte die nodig is ten behoeve van het houden van paarden. Het is gewenst om bij de situering rekening te houden met de hiërarchie van open ruimten en derhalve de grote waarden van de openheid van de Zoetermeersche Meerpolder en het oostelijke poldergebied te behouden.
De algehele wens voor het buitengebied is het behoud van streekeigen kwaliteiten; bebouwing en beplanting. Daarnaast is behoud van het authentieke landschap en daarmee het weidevogel microreliëf gewenst. Daarom moet worden voorkomen dat te grote grasland-arealen worden begraasd door paarden. Hiervoor zijn randvoorwaarden ten behoeve van weidegang opgenomen in het paardenbeleid "Schaken met paard en landschap".

Nieuwe ontwikkelingen in de randen houden rekening met de belevingswaarde van de integrale landschappelijke kwaliteit. Dit betekent een zorgvuldige inpassing naar locatie en uitvoering met aandacht voor achtergronden en verbindingen tussen de open ruimten. Verdichtende ontwikkelingen in het westelijke poldergebied kunnen gesitueerd worden als coulissen voor de randen met dynamische stedelijke bouwintensiteiten.



Figuur 5: Horizonkwaliteitskaart

3.2.2 Lokaal structuurniveau

Voor de aantrekkingskracht van het gebied is de situering en verschijningsvorm van de landschappelijke structuren cruciaal. Hierin is ook het “geraamte” van de cultuurhistorische identiteit vastgelegd. Dit blijkt onder meer uit de historische structuren van het cultuurlandschap met haar gevarieerde lijnvoering van wegen en watergangen. Deze historische detaillering is medebepalend voor de authentieke uitstraling van het gebied. Op lokaal niveau worden zes hoofdtypen van structuren onderscheiden. Navolgend wordt hier op ingegaan.

3.2.2.1 Lintdorpen en lintwegen

Kwaliteiten en beleving
De oude bewoningslinten zijn de middeleeuwse ontginningsbases die werden aangelegd vanaf de 11e eeuw. Deze oude lijnen bepalen nog steeds de hoofdindeling van het landschap. Ze begonnen meestal als een brede vaart met bebouwing in wisselende dichtheid. Oorspronkelijk was deze bebouwing veel dichter dan tegenwoordig. Later werden langs de vaarten wegen aangelegd. Bebouwing buiten deze linten komt in het gebied nauwelijks voor. De oude wegen zijn vrij smal (3 tot 4,5 m) en hebben soms knikken of scherpe hoeken (zogenaamde ´bajonetten´). Door de lage dichtheid van het wegennet zijn grote gebieden niet ontsloten en hebben hierdoor een grote mate van rust.

De traditionele bebouwing bestaat uit boerderijclusters en wat kleinere woonhuizen, oorspronkelijk bedoeld voor landarbeiders of boeren in ruste. De boerderijen hebben langgerekte agrarische opstallen met een oriëntatie loodrecht op de weg. Uitzondering hierop zijn erven die niet aan de weg liggen maar aan de overzijde van een vaart op de dijk waardoor een uitbreiding in de breedte op de dijk mogelijk was. Langs de linten is sprake van een enkelzijdige oriëntatie, op de weg of de vaart en niet (zoals bij erven) op het landschap. De woningen verspringen qua rooilijn en zijn hier en daar gedraaid, zodat het afwisselende beeld wordt versterkt. De woningen hebben relatief diepe achtertuinen. Deze diepte is gerelateerd aan de diepte van het dijktalud.
De lokale term Stompwijks bouwen staat voor de traditionele, kleinschalige gebouwen met één laag en een schuine kap. Deze krachtige kapvormen en landschappelijk materiaalgebruik karakteriseren de bebouwing in het buitengebied. Karakteristiek voor de linten is verder dat tussen de verspreide bebouwing veel doorkijkjes zijn naar het weidse landschap. De linten zijn door de opgaande erfbeplantingen groene lijnen in het landschap en zorgen voor het opdelen van dit landschap in verschillende ruimtes. Vooral de laatste vijftig jaar is aan de linten afwijkende bebouwing toegevoegd voor wonen en bedrijven zoals glastuinbouw of transport. Maar het traditionele beeld is nog in hoofdzaak dominant. Op een beperkt aantal plaatsen liggen nog kassen. Het beleid is gericht op het saneren van de verspreide glaslocaties zodat alleen het concentratiegebied bij de kern van Stompwijk overblijft.
De trend van de laatste jaren is wel een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als uitgegaan wordt van het 'Stompwijkse bouwen' waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.

In het plangebied zijn de Stompwijkseweg, het Wilsveen, de Ondermeerweg en het Oosteinde de belangrijkste lintwegen. Vooral waar de weg op een dijk ligt zijn panoramische uitzichten mogelijk op het landschap. Tussen de wat dichte bebouwing zijn veel karakteristieke doorkijkjes. Op een aantal plaatsen is een zicht mogelijk op de zij- en achterkanten van de erven, die vaak een rafelige uitstraling hebben.

Uniek kenmerk van het gebied zijn de zeldzame geschoren meidoornhagen langs een aantal linten. Deze waren bedoeld om vee tegen te houden en staan daarom uitsluitend langs de dijkwegen aan de zijde waar geen watergang (dus geen natte veekering) lag.

Het profiel en materiaalgebruik van de meeste lintwegen is in de loop van de tijd aangepast aan veranderd gebruik en vervoer. De oorspronkelijk onverharde wegen werden eerst halfverhard, kregen vervolgens een middenstrookje van klinkers tegen de erosie van paardenhoeven en werden toen volledig verhard met gebakken klinkers. Dit laatste authentieke beeld is alleen nog intact in de kern van Stompwijk. Nog authentieker is het doodlopende Oosteinde dat als enige weg in de omtrek nog het originele profiel heeft met een halfverharding. Vanwege de afgelegen locatie noemen de omwonenden het de Hel. Ander opvallend authentiek relict is de zeer gave onverharde toegangsweg naar een verdwenen boerderij-erf vanaf de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder (Meer en Geerweg).
Alle overige wegen hebben een moderne verharding met betonklinkers of asfalt. Behalve het Wilsveen en het recente Oosteinde zijn bijna alle wegen te smal geworden voor landbouwvoertuigen en/of inhaalmanoeuvres.



Figuur 6: Het lint Stompwijkseweg

Bedreigingen

- De trend van de laatste jaren is een groeiende behoefte om oude bebouwing te moderniseren door afbraak en herbouw. Het karakter van linten kan in dit geval alleen behouden blijven als uitgegaan wordt van het 'Stompwijkse bouwen' waarbij het traditionele en streekeigen karakter leidraad en inspiratiebron is.
- Er zijn veel kleinschalige woningen die niet monumentwaardig zijn maar samen wel beeldondersteunend. Deze worden steeds vaker vervangen door nieuwbouw, waarmee de oorspronkelijk identiteit van het gebied verloren dreigt te gaan.
- Bij nieuwbouw en herinrichting van erven wordt vaak niet streekeigen ontworpen waardoor het karakteristieke landschapsbeeld gaandeweg veranderd.
- Streekeigen bruggen verdwijnen. Nieuwe leuningen krijgen een stedelijke uitstraling. Kenmerkende ophaalbruggen worden vervangen door bruggen zonder opbouw.
- Aanterpen. Onder aanterpen wordt verstaan dat (bij de bouw van nieuwe woningen) een zodanige grote hoeveelheid grond tegen het dijktalud wordt aangebracht dat daarmee het kenmerkende profiel van de dijk wordt aangetast.
- Dichtbouwen van doorzichten. Met een verdere verdichting wordt het steeds moeilijker het afwisselende beeld naar het open landelijke gebied te ervaren.
- Niet-passende architectuur of schaal van nieuwbouw.
- Authentieke beplanting verdwijnt.
- De kwaliteit van de lintwegen staat onder druk door meer en zwaarder verkeer. Het wegprofiel wordt steeds breder met allerlei verkeersmaatregelen zoals drempels, belijningen en bebakening, waardoor de verkeerstechnische uitstraling toeneemt en de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis wordt ondermijnd. Vooral op kruisingen groeit een woud van borden. Ook de uitstraling van de verharding speelt belangrijke rol.
- De beleving wordt verminderd door de opzet en architectuur van nieuwe bebouwingen en bedrijven, die in een aantal gevallen een rommelige voorzijde hebben. Verharding en meer stedelijk georiënteerde erfinrichting contrasteren met de agrarische oorsprong van de gebouwde omgeving.
- Bruggen en houtwerk van boerderijen 'vergroenen'. Terwijl tot in de 19e eeuw maar een paar kleuren werden gebruikt: loodwit, blauwgrijs, ossenbloedrood en lichtgroen, wordt Oudhollands groen steeds

meer toegepast. Dat dateert echter uit het begin van de 19e eeuw.

Wensbeeld linten

- Richten op de versterking van het cultuurhistorische karakter van de polderlinten door uit te gaan van het 'Stompwijkse bouwen' en door herinrichting van de wegen.
- Het tegengaan van de verrommeling, onder andere door het saneren van de verspreide glaslocaties, is eveneens van belang.
- Bouwwerken moeten zich voegen in het bestaande ruimtebeeld. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij woningen aan een dijk, indien zij niet in de “eerste lijn” zijn gebouwd, het profiel van de dijk moet worden gerespecteerd. Een perceel voor nieuwbouw op zodanige afstand van de dijk dat het pand deel is van het open landschap wordt dus niet verhoogd.
- Bouwwerken als onderdeel van een bebouwingscluster (a dienen zich te voegen naar het groepsbeeld van dat cluster.
- Bijbehorende bouwwerken en extra woningen bij agrarische erven worden binnen het bestaande erf gerealiseerd waarbij de nieuwbouw de maat en schaal moet hebben van agrarische bebouwing.
- Volumeopbouw respecteert het onderscheid van voorhuis, achterhuis, schuren en dergelijke. Zorgvuldige detaillering is gewenst en van duurzame kwaliteit.
- Een op zichzelf staande architectuur is mogelijk mits in verhouding tot het weefsel van het lint.
- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost (Ontwikkelvisie Stompwijk).
- De ophaalbruggen worden behouden of zelfs teruggebracht.
- Dijk(profiel)en blijven bewaard.
- Het behouden en terugplaatsen van meidoornhagen, populieren, geriefhout/hakhoutbosjes en andere kenmerkende beplanting van de linten.

Wensbeeld randen en 'achterkanten' van de linten

- Bestaande doorzichten over erven blijven behouden.
- Oriëntatie en situering. Er is sprake van een dubbele oriëntatie, op het erf en het landschap. De woningen (schuren) zijn losse gestrooide objecten in de ruimte en zijn overwegend in de lengte gesitueerd in de richting van het slagenlandschap. Het karakter van het landschap wordt medebepaald door de boerenerfbebouwing, die de rafelrand naar het polderlandschap vormt.
- Deze bebouwing heeft forse eenduidige bouwvolumes, een herkenbare architectuur, herkenbaar materiaalgebruik en heldere situering. Daarnaast heeft de bebouwing een oriëntatie op het erf met zichten op de polders. Het is belangrijk om het karakter van boerenerven te versterken door de relatie met het omliggende landschap centraal te stellen.
- De kwaliteit en beleving vanaf de lintwegen en door de inrichting van de weg zelf is een cruciale factor in de realisatie van het wensbeeld van de gemeente om het authentieke karakter in stand te houden en de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te bevorderen. De unieke meidoornhagen zijn hier een strategisch onderdeel van en worden opgeknapt en herplant waar deze verdwenen zijn. Dit wensbeeld dient te worden vertaald in een goed plan voor de verkeerscirculatie met bijbehorende low-profile verkeerstechnische uitwerking. Daardoor ontstaat een basis om de huidige ruimtelijke kwaliteiten te behouden en het cultuurhistorische karakter te versterken. Door toepassing van streekeigen wegprofielen, bouwvolumes en materialen kan de cultuurhistorische kwaliteit worden versterkt. Ook erfbeplanting draagt hieraan bij. Leibomen, solitairen en/of hagen aan de voorzijde van het erf en singels, bomenrijen of boomgaarden aan zij- en achterzijden complementeren het afwisselende dorpse en agrarische beeld.

Voor niet-agrarische bebouwing is behoud van oorspronkelijk karakter van burgerwoningen in maat en detaillering wenselijk. Niet-agrarische bedrijven en verspreid liggende kassen zoveel mogelijk weren en kansen voor verplaatsing naar bedrijventerreinen benutten en stimuleren.

De Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bestemmingsplan Landelijk gebied is als een dynamische verwijzing opgenomen in artikel 46.2 onder c als een algemene afwijkingsregels. Bij een aanvraag die afwijkt van het bestemmingsplan, wordt de bescherming en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische linten binnen het plangebied geborgd. Elk lint heeft zijn eigen kenmerkende waarden en behoudenswaardigheden. Met de dubbelbestemming zijn de aanwezige waarden en

behoudenswaardigheden per lint in één algemene dubbelbestemming opgenomen.

Per lint zijn de volgende waarden kenmerkend en behoudswaardig:

Stompwijkseweg
De Stompwijkseweg doorsnijdt het gebied in de lengterichting. Het is tegenwoordig het meest dominante lint in het gebied met een lengte van 7 km tussen Leidschendam en Zoeterwoude.
Kenmerkend voor dit lint is:

- De kilometerslange structuur met de vele (ophaal)bruggen en de steile kade aan de wegzijde.
- De entree onder het viaduct van de A4 (opeens zicht op openheid, daarna beslotenheid van buurtschap met rommelig voorkomen).
- Nagenoeg aaneengesloten eenvoudige, individuele bebouwing met hier en daar 19e-eeuwse boerderijen en vroeg 20e-eeuwse huizen in Neo Renaissance (sierbanden, sluitstenen) of Expressionisme (grote kappen, golvend metselwerk).
- Met name bebouwing aan de noordkant van de Stompwijkse Vaart is kenmerkend voor dit veenontginningslint.
- De zuidkant is meer aaneengesloten met eenvoudige dijkwoningen en voornamere panden zoals de kerk en de herberg.
- Doorzichten naar het dieperliggende open landschap.
- Het zicht op de molendriegang.
- De authentieke gebakken klinkers in de kern van Stompwijk.
- De nog vrij grote lengtes met de cultuurhistorisch waardevolle meidoornhagen.
- De knik in de weg (bajonet).
- De entree van Stompwijk met aangrenzende kassenlocatie.

Het Wilsveen
Het Wilsveen, ooit het dominerende lintdorp, is door de veenwinning sterk gekrompen en heeft daardoor in verhouding een wat minder structurerende betekenis. Het ligt in een hoek van het gebied en wordt begrenst door de Nieuwe Driemanspolder. Cultuurhistorisch gezien is het een zeer waardevol dorpslint.

Kenmerkend voor dit lint is:

- Het beginpunt bij de hoogtesprong in de Veenweg die hoog op de Landsscheiding ligt en het eindpunt in het open landschap met een lichte knik bij de gemeentegrens met Zoetermeer waarna de historische bebouwing weer begint.
- De hoogteverspringing in de weg bij de molenboezem.
- De knikken in de weg richting Zoetermeer (bajonet).
- De passage nabij de Kostverlorenweg over de oude molentocht van de verdwenen molendriegang.
- Karakteristieke Ligusterhagen bij de hoogtesprong.
- Zicht op de molendriegang en het laatste gave deel van de landscheidingsdijk.

Ondermeerweg
Het opvallende lint in de zeer gave droogemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder onderscheidt zich door de afwijkende oriëntatie van de bebouwing die grotendeels boven op de dijk ligt. De woningen zijn niet op de rondlopende Ondermeerweg georiënteerd, maar naar buiten op de ringvaart. Oorzaak is zeker bij de zuidelijke bebouwing dat deze dateert van voor de vervening en de droogmaking eind 19e eeuw. De bebouwing is nog altijd schaars en ligt vrijwel geheel langs de boezemkaden zodat de centrale open ruimte nog een aaneengesloten geheel is. Pas in de loop van de 20e eeuw zijn de boerenerven uitgebreid naar de overzijde van de weg, waaronder een klein kassencomplex en enkele woningen, met als gevolg een plaatselijk wat verrommeld beeld.
Kenmerkend voor dit lint is:

- Het weidse uitzicht bij binnenkomst (vanaf de ringdijk) van de polder.
- Afwijkende oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing met de gevel naar de ringvaart.
- Een markant stoomgemaal uit 1865 op de ringdijk; Ondermeerweg 4 en 6.
- De gedempte aanzetten van sloten van de Ommedijkse Watering (nu een dijk langs de watergang)

die vanaf de 18e eeuw zo gerealiseerd zijn.
- De grenspaal uit 1784 met de woorden 'Stompwyk' en 'Soeterwoude' (bij huisnummer 10).

Oosteinde/Jan Koenenweg/Middenweg
Het Oosteinde vormt een belangrijke ontsluiting in de richting van Zoeterwoude. De omgeving is veel natter omdat hier geen turfwinning is geweest. Vanaf Stompwijk tot aan de gemeentegrens bevindt zich lintbebouwing. Opvallend is het afwijkende asymmetrische profiel; ontstaan toen in de jaren 50 van de vorige eeuw een nieuwe provinciale weg werd aangelegd parallel aan het oorspronkelijke weggetje op de dijk. De oude weg is nu een fietspad.
Een asymmetrisch profiel is ook in de bebouwing te zien met aan de noordkant enkele historische boerderijen aan de overzijde van de vaart. Deze hebben een voor de omgeving opvallend zware erfbeplanting met hakhoutbosjes op eilandjes. Aan de oostzijde ligt een vrij gesloten cluster van recente bebouwing met enkele complexen kassen en bedrijven. Daardoor is het zicht voor de automobilist op de laaggelegen weg sterk beperkt tot aan de gemeentegrens waar de bebouwing eindigt en het landschap zich weer opent. Richting Zoetermeer is het Oosteinde via een nieuwe doorsteek, de Jan Koenenweg, verbonden met de oorspronkelijke Middenweg in de Zoetermeerse Meerpolder. Opvallend is hier de hoge ligging via het viaduct over de Jan Koenensloot met een zware Populierenbeplanting waarna de weg via een nieuwe hoogtesprong afdaalt in de Zoetermeerse Meerpolder. De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren werkt als een referentiepunt waardoor de karakteristieke ronding van de Zoetermeerse Meerpolder zichtbaar wordt die door zijn grootschaligheid moeilijk te ervaren is.
Kenmerkend voor dit lint is:
- Het asymmetrische profiel met het fietspad hoog op het oude dijkweggetje en parallel de recente laaggelegen provinciale weg.
- Het natte veenlandschap met enkele zwaar beplante authentieke boerenerven.
- Hoogtesprong bij de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder.
- De lijnbeplanting van de Middenweg met Populieren die de karakteristieke ronding van de Zoetermeersche Meerpolder zichtbaar maakt;
- Veelheid aan monumentale gebouwen.

Boven Meerweg/Meer en Geerweg
De Boven Meerweg/Meer en Geerweg ligt op de markante ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. Deze oudste droogmakerij van Zuid-Holland dateert uit 1614. Door de beperkte bebouwing en de uitgestrekte open ruimtes zijn er weidse panorama's. De voornamelijk agrarische bebouwing ligt beneden aan de dijk. De doorsnijding door de provinciale weg doorbreekt tegenwoordig de doorgaande weg.
Kenmerkend voor dit lint is:
- Maximale ervaring van de karakteristieke ronding van het voormalige natuurlijke veenmeer.
- Weidse panorama's op de wijde omtrek met onder andere zicht op de markante kerk met kerktuin van Stompwijk.
- De gevarieerde en kronkelende oevers van de oude ringvaart.
- Zicht op een gaaf oud weggetje met eenzijdige singelbeplanting naar verdwenen boerderij en enkele zeldzame grote hakhoutbossen.
- Geriefhout en groene terreinafscheiding uit allerlei periodes.
- Behoudswaardige knotwilgen.

Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan (Voormalig Doctor van Noortstraat 137 - 199 alias "Laantje van Kampen")
Deze doodlopende zeer smalle weg is ongeveer drie meter breed en ligt parallel aan de brede Nieuwe Vaart die Stompwijk verbindt met de Vliet en eindigt bij de middentocht van de Westeinderpolder. De bebouwing ligt in een vrij smalle zone; een structuur die in hoofdlijn overeenkomt met veel oude bebouwingslinten in het gebied. De weg en bebouwing zijn echter een recente ontwikkeling uit het midden van de 20e eeuw, ontstaan achter een oudere huiskavel aan de Doctor van Noortstraat langs de Stompwijkse Vaart. Daarom maakt de weg vanaf de Stompwijkse Vaart eerst een slinger om het oude erf heen. Over de hele lengte tussen de vaart en de weg liggen hoofdzakelijk recreatiewoningen.

Vanaf halverwege tot het eind liggen aan de andere zijde enkele voormalige (agrarische) bedrijven die op het eind in een vrij dicht cluster liggen.
Kenmerkend voor dit lint is:

- De bebouwing met beplanting heeft een vrij gesloten karakter, waardoor er weinig zicht is op de vaart en weilanden.
- Opvallend en daardoor karakteristiek zijn de Liguster en Elzenhagen langs diverse percelen die de smalle weg inkaderen vanaf de Doctor van Noortstraat.
- De polderlandschappen aan weerszijden van het lint zijn nog vrij gaaf bewaard gebleven.
- Hoge ligging langs een hoogtesprong in het landschap.
- De Meeslouwerpolder aan de overzijde van de Nieuwe Vaart ligt heel herkenbaar ruim 3 meter dieper omdat deze is uitgeveend en vervolgens weer drooggemaakt. Het Laantje ligt daardoor als het ware op een podium langs de Meeslouwerpolder waarbij het dijktalud van de Nieuwe Vaart een steile rand vormt.
- Zicht op de bebouwingslinten van Stompwijk, het Oosteinde en het Westeinde.

Westeinderweg
Doodlopend lint langs een brede tocht loodrecht op de Nieuwe vaart. Ontstaan na de droogmaking van de diepgelegen Westeindsche polder (nu Meeslouwerpolder) eind 19e eeuw. Bebouwing komt alleen aan de noordzijde voor en bestaat uit enkele (voormalige) boerderijen. Vooral langs de Nieuwe Vaart zijn in de 2e helft van de vorige eeuw enkele erven sterk uitgebreid. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter wat verrommeld, maar nog wel herkenbaar. Zeker daar waar de oorspronkelijke oude panden nog op de kop van de kavel liggen. De toerit, ook Westeinderweg genaamd, vanaf de Doctor van Noortstraat heeft geen bebouwing.
Kenmerkend voor dit lint is:

- De opvallende ligging in de open ruimte tussen het lint van de Doctor van Noortstraat en de A4.
- Het zicht op de markante hoge dijk van de Nieuwe Vaart.
- Het einde van de Westeinderweg komt uit op de Zustersdijk, één van de meest markante dijken nabij de kern Stompwijk.

Meeslouwerweg
Dit lint loopt langs een oude wetering die vanaf de Kniplaan doorliep tot de Merenburgermolen. Het lint werd doorsneden door de aanleg van de A4. Van de molen resteert alleen de molenromp die wordt gebruikt als woning bij het jachthaventje met camping. Behalve de molen komt alleen recente bebouwing vanaf ongeveer 1900 voor met enkele burgerwoningen en een voormalige boerderij. Deze woningen liggen geïsoleerd aan de inmiddels doodlopende weg. Kenmerkend voor dit lint is:

- De A4 die de weg heeft doorsneden.
- De oudste woning aan de Kniplaan waar de oude weg met een knikje omheen ligt.

Oostvlietweg
De Oostvlietweg ligt op de grens van twee landschappen, zeer markant langs de Vliet. De hooggelegen strandwallen gaan hier in het veenweidegebied over van het Groene hart dat zich uitstrekt tot Utrecht. De weg is hierdoor het podium voor een weids panorama. Aangelegd als jaagpad voor de trekvaart over de Vliet in de Gouden Eeuw tussen Leiden en Den Haag. Kenmerkend voor dit lint is:

- De ligging op de drempel van het hoge strandwallenlandschap en het uitgestrekte veenweidegebied.
- De laatste locatie langs de Vliet tussen Leiden en Delft waar nog het oorspronkelijke landschapsbeeld ervaren kan worden.
- De historische functie als jaagpad langs de Vliet als trekvaart.
- Het kronkelend tracé langs de Vliet met telkens wisselende zichtlijnen over het water.
- De weidse panorama's richting Stompwijk, Zoetermeer en de molendriegang.
- De zichtlijnen richting de Duivenvoordecorridor met kasteel Duivenvoorde en de Knipmolen.
- De nog zeer gave grote lengtes met de authentieke meidoornhagen plaatselijk gecombineerd met markante opgaande bomen.
- De boerderijen diepgelegen in de droogmakerij en de kleinschaliger woningen op de dijk.

- De kruising met de Kniplaan met over de Vliet het oude veerhuis.
- De authentieke meidoornhagen.
- Kilometerpaal bij Oostvlietweg 35 uit 1894.

Doctor van Noortstraat
De Doctor van Noortstraat is een polderlint, waarvan de bebouwing voornamelijk van voor 1850 dateert, in een dicht tot half open structuur. De structuur van dit lint is nog intact, evenals de relatie met het landschap. Als historisch-landschappelijke lijn is het lint hoog gewaardeerd.
Kenmerkend voor dit lint is het gemaal en omgeving bij Doctor van Noortstraat 2 uit 1882 (gemeentelijk monument).

3.2.2.2 Dijken en keringen

Het plangebied kent niet veel dijken die voldoen aan de definitie: 'door de mens opgehoogd stuk grond om het achterland te beschermen tegen water'. Veel dijken in het landelijk gebied zijn ontstaan doordat de omgeving is weggegraven in de 17^{e} en 18^{e} eeuw voor turfwinning, waardoor een richel oorspronkelijk maaiveld bleef liggen. Deze 'dijken' zijn dus juist niet door ophoging ontstaan en zijn daarom keringen (of kades).

Kwaliteiten en beleving
Het gebied kent een groot aantal grote en kleinere polders, die alle door dijken zijn begrensd. Deze dijken bepalen de ruimtelijk hoofdstructuur van het buitengebied. Bovendien zijn de dijken de basis van waaruit de ontginningen plaats vonden en zijn ze door hun ligging en onderlinge afstanden een zichtbare weerslag van deze occupatiegeschiedenis. De oorspronkelijke profielen hebben vrij steile taluds met veel variatie in reliëf. Door noodzakelijke dijkverbetering zijn deze variaties grotendeels verdwenen.
De Zoetermeersche Meerpolder is zoals de naam al zegt een vreemde eend in de bijt. Anders dan de andere droogmakerijen is de oorsprong een reusachtig natuurlijk meer. Rond het jaar 1000 vestigden mensen zich in de omgeving van het meer en begonnen het gebied te ontginnen door sloten te graven. Zo stroomde de veenbodem langzaam leeg en klonk deze door oxidatie in. Het water in het meer kwam zo hoger te liggen dan de ontgonnen gronden eromheen. Een stevige dijk was nodig om een overstroming te voorkomen. Deze dreiging zal de reden zijn geweest dat het meer al in 1614 werd drooggemalen. Het werd daarmee de eerste droogmakerij in Zuid-Holland. Hier werden de nieuwe inpolderingtechnieken het eerst toegepast. De dijk rondom deze polder heeft een ovale vorm doordat de wind doorgaans vanuit zuidwestelijke hoek waaide en de oevers in die richting afkalfde. Dit is daardoor de oervorm van de Hollandse droogmakerij en is goed waarneembaar vanaf de dijkweg. De ovale vorm is vanuit de omgeving en vanuit de polder zelf moeilijk te ervaren, vanwege de grote maat van de polder.



Figuur 7: Ringdijk Zoetermeersche Meerpolder met de lager gelegen Drooggemaakte Grote Polder

Bedreigingen

- Toename van nieuwe bebouwing en verbouwingen die door omvang en materiaalgebruik de kenmerkende verhouding tussen dijk en woning, aantasten.
- Dijkverzwaringen, waarin het authentieke steile, reliëfrijke en bochtige profiel plaats maakt voor strakke flauwe taluds en flauwe bochten.
- Egaliseren van oude dijk relicten in het ontginningslandschap.

Wensbeeld

- Het is gewenst dat de meest waardevolle dijken beschermd worden in hun uitstraling en cultuurhistorische profiel;
- Op dijken zijn meidoorn en hoogstamfruitbomen toegestaan in combinatie met bebouwing.

Veel van de oude dijken zijn nu dorpslinten en zijn daarom beschreven in paragraaf 3.2.2.1
De overige (maar zeer waardevolle) oude dijken zijn:

Zustersdijk
Deze cultuurhistorisch waardevolle waterkering is een veendijk tussen A4 en Doctor van Noortstraat. Het is een restant van de vroegste, middeleeuwse veenontginning. Het vormde de grens tussen de Meeslouwerpolder en de voormalige Kleine Westeindsche Veen en Droogmakerij. De waterstaatkundige betekenis van de dijk is komen te vervallen.

Landsscheiding(sdijk)
De Landscheiding is een eeuwenoude scheidslijn tussen de beheersgebieden van de Hoogheemraadschappen van Rijnland en Delfland. De dijk (ook wel Sijtwende als kering in het ontginningslandschap) loopt door verschillende gemeentes, maar hier in het buitengebied is een van de laatste plekken waar deze nog zo goed herkenbaar is als dijk langs de Kostverlorenweg. Het hele tracé loopt vanaf het Noordzeestrand tot de hogere gronden achter Bleiswijk. Dat ligt niet toevallig hier want

het volgt de natuurlijke waterscheiding -het hoogste punt- tussen het IJ bij Amsterdam en de Maas bij Rotterdam. In een charter uit 1285 wordt de Landscheiding het eerst vermeld. Graaf Floris de Vijfde van Holland wees deze grens aan vanwege de hoogoplopende ruzies tussen Rijnland en Delfland. Oorzaak hiervan was dat de monding van de Oude Rijn bij Katwijk door duinzand was dicht gestoven zodat veel water van Rijnland richting het lagergelegen Delfland liep.

Molendijk van de molendriegang
Deze dijk maakt deel uit van de 17^{e}-eeuwse molendriegang en heeft een zeer hoge (belevings)waarde. Dit ensemble bestaat ruim 350 jaar en vanwege de iconische positie in de Haagse regio is aantasting ongewenst. Het molenlandschap is een wijd en zijd bekende icoon voor de hele Haagse Regio en een zeer waardevolle (toeristische) attractie als laatst overgebleven molendriegang in de omgeving van de Vliet. Op deze plek is de ontwikkeling te zien van waterstaatswerken sinds de 13e eeuw, want naast de molens ligt er een in onbruik geraakte sluis en een inlaatconstructie.
Overigens lagen in het plangebied nog drie molendriegangen, één ten westen van de nog bestaande driegang aan de Stompwijkseweg, één ten zuiden van de Doctor van Noortstraat waar het gemaal nu staat, en één ten noorden van de A4 op aan de Oostvlietweg ten westen van de Vogelplas Starrevaart. Mogelijk liggen nog restanten van de molengangen in de bodem.

Wensbeeld
Molens behouden hun zichtbaarheid in het open landschap. Het is gewenst om de recreatieve routes ernaartoe versterken en de recreatie ondersteunende deeltijdfuncties nabij deze objecten te stimuleren. Verstorende ingrepen of bouwwerken aan de molendijk zijn niet gewenst. Wensbeeld is dat het landschap dat sinds de 17e eeuw onaangetast is, behouden blijft.

Een straal van maximaal 400 meter om de molens is de molenbiotoop. Dit is een beplantings- en bebouwingsvrije zone rondom de molen zodat deze kan blijven functioneren.

Deel Kniplaan tussen A4 en Stompwijkseweg
De dijk van de Kniplaan was de begrenzing van de kniplaan polder. De waterstaatkundige betekenis is vervallen maar de dijk is nog waarneembaar.

Het was lange tijd de belangrijkste verbinding van Stompwijk richting hoge gronden via het veer bij de Knip. De enige dijk in de wijde omtrek die nog het oorspronkelijke hoge, smalle en steile profiel heeft (deel tussen A4 en Stompwijkseweg). Kenmerkend voor dit lint is:

- Het panoramisch uitzicht over de omtrek vanaf het viaduct over de A4.
- Het authentieke hoge en smalle dijkprofiel met zeer steile taluds.
- Eindpunt aan de Vliet met aan de overzijde het oude veerhuis.

Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder
Hoge ringdijk met zeer waardevol golvende patroon in de noordelijke dijk door oude aansluitingen op sloten die in de ringvaartoever door de moerasvegetatie kleine natuurgebiedjes vormen.

Zoetermeersche Meerpolder
Dijk om oorspronkelijk zoet meer die nodig was omdat de omgeving van het meer inklonk door veenontginning en turfwinning.

Jan Coenensloot/Nieuwe vaart/Meerburgerwatering (weerskanten van de nieuwe vaart)
Dit is de kering tussen de oude middeleeuwse veenontginning aan de oostkant (Geerpolder) en de jongere ontginningen aan de westkant (Gecombineerde Huiszitter en Meeslouwerpolder uit 1886).

3.2.2.3 Waterstructuren

De waterstructuren in het plangebied hebben een grote cultuurhistorische waarde en maken onderdeel uit van het kenmerkende verkavelingspatroon van de weidegronden.

Kwaliteiten en beleving

De waterstructuren in het gebied hebben een grote invloed op de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Bij veel waterlopen is er een duidelijke relatie tussen vorm, ontstaansperiode en functie waardoor ze een landschappelijke en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.
De oudste watergangen zijn ontstaan als ontginningsbasis en zijn meestal onderdeel van de boezem of tussenboezem; het hoofdafwateringsysteem. Binnen de ontginningsblokken werden volgens een kenmerkend patroon sloten gegraven; de zogenaamde slagenverkaveling. Hierbij zijn smalle langgerekte slagen ontgonnen: kavels van ca. 50 m breed en ca. 1000 m diep die worden omgeven door sloten met onbeschoeide oevers. Vaak liggen in de dwarsrichting nog een of meer doorgaande wat bredere watergangen (tochten). Naarmate de kavels langer waren zijn er meer tochten. Belangrijk is verder dat de waterlopen onbeschoeide oevers hebben en dat alleen bij hoge uitzondering beschoeiingen voorkomen bij bijzondere technische eisen zoals bij een gemaal of een bruggenhoofd. Beeldbepalend is ook dat de lijnen op hoofdlijn weliswaar recht zijn maar op detail veel variatie hebben door lichte golvingen, kleine knikken en verspringingen, afgeschuinde bochten etc. Daarnaast zijn sloten en vaarten met de daarbij horende oevers en bermen belangrijk voor flora en fauna. Doordat de sloten een aaneengesloten fijnmazig netwerk vormen, zijn ze tevens van belang voor de ecologische infrastructuur.



Figuur 8: Kenmerkende kavelsloten

Bedreigingen

- In toenemende mate worden de grenzen en de belijning van de waterlopen rechtgetrokken.
- Het (nodeloos) plaatsen van harde technische beschoeiingen is ook een oprukkende bedreiging van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit.
- Ook is sprake van nivellering van de slootkanten, door verwijdering van microreliëf.

Wensbeeld

Het is gewenst dat een aantal belangrijke waterlopen hun oorspronkelijke beeld terug krijgt. Dit dient gerealiseerd te worden als onderdeel van een groter, samenhangende reconstructie van weg, verkeersstructuur, ontsluiting etc. De plaatsing van extra dammen, zeker vanwege zichtbaarheid op

grotere afstand van de weg, moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In sommige gevallen is het raadzaam oude waterlopen die gedempt zijn te herstellen door deze open te graven.

3.2.2.4 Weidegronden

Kwaliteiten en beleving

Dominant in het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg zijn al honderden jaren de weidegronden. Kenmerkende structuur hiervan zijn de langgerekte smalle kavels, ook wel slagen genoemd. Onderscheid is te maken tussen oudere en jongere slagenverkaveling. De oude vaak wat onregelmatige verkavelingen zijn zichtbaar in de niet uitgeveende gebieden aan de kant van Zoeterwoude en langs de Vliet in de Duivenvoorde corridor. De jonge meer regelmatige verkavelingen liggen in de droogmakerijen. De weidegronden hebben een economische functie voor de agrariërs. Daarnaast zijn ze ook van belang voor de flora en fauna, vooral als broedgebied en foerageergebied voor weidevogels. Visueel ruimtelijk worden de graslanden verder gekenmerkt door het zwak golvende maaiveld als gevolg van verschillen in de ondergrond door veen- en kreekresten. De laatste zijn ook van aardkundige waarde.



Figuur 9: Weidegronden in de Zoetermeersche Meerpolder

Bedreigingen

- Aantasting van het verkavelingpatroon kan een bedreiging vormen voor het authentieke karakter van de weidegronden, evenals nieuwe ophogingen en taluds.
- Verandering van de vegetatiestructuur, bijvoorbeeld ten behoeve van de begrazing door paarden, kan een bedreiging vormen voor de fauna in het gebied.

Wensbeeld

De functies landbouw en natuur dienen zoveel mogelijk verweven te worden. Het verkavelingpatroon dient behouden of versterkt te worden. Begrazing door koeien heeft de voorkeur om de variatie in de vegetatie en het microreliëf op de weidegronden in stand te houden. Zie hiervoor de spelregels voor het beheer van de graslanden in het paardenbeleid.

3.2.2.5 Landpaden / Kerkepaden

Kwaliteiten en beleving
In het weidegebied bevond zich een aantal voetpaden, die vroegere bewoners gebruikten om snel bij een belangrijke plek te komen zoals een kerk. Dit zijn de landpaden of kerkepaden. Deze paden vormen een unieke mogelijkheid om het gebied te beleven vanaf routes middenin de groene ruimte. Bovendien hebben ze een functionele en een cultuurhistorische waarde.



Figuur 10: Landpad richting de ringvaart Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder

Bedreigingen
De paden zijn nu niet meer toegankelijk, omdat ze door het vervallen van de oude functie zijn afgesloten.

Wensbeeld
Het is gewenst dat de historische paden weer in ere worden hersteld. Onder andere dient het pad langs de Molendriegang naar het Wilsveen doorgetrokken te worden. Vanuit de ambities van de gemeente is het wenselijk dat meer paden worden aangelegd voor een grotere toegankelijkheid en beleving van het landelijke gebied. In de Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk (2007) wordt aan deze wensen invulling gegeven.

3.2.2.6 Markante punten, wegen en zichtlijnen

Binnen het plangebied zijn een veelvoud van markante punten, wegen en zichtlijnen aanwezig. Een aantal markante punten zijn beschermd door een monumentale status.

Kwaliteiten en beleving
Binnen het landelijk gebied liggen markante zichtpunten, wegen en zichtlijnen, die samen een belangrijk onderdeel zijn van de identiteit en beleving van het gebied. Bovendien zijn ze een herkenningspunt voor

inwoners en bezoekers.

In het gebied zijn de volgende markante punten waar te nemen:

- De molendriegang van Wilsveen, gelegen aan de Molenvaart.
- De molen langs de A4 in de Westeinderpolder.
- De molen van de Knip.
- De kerktoren van Stompwijk met kerktuin.
- De kerktoren van Zuidbuurt.
- De begraafplaats van Wilsveen, gelegen op een veenrestant van ongeveer 3 meter.
- De skischans bij Zoetermeer.
- De grote windmolens langs de A4 bij Zoeterwoude.
- Hoogbouw Den Haag en Zoetermeer.

Daarnaast is een aantal wegen belangrijk in de beleving en identiteit van het gebied, zoals:

- Het lint van de Oostvlietweg langs de Vliet.
- De Middenweg door de open ruimte van de Zoetermeersche Meerpolder.
- Het lint van de Stompwijkseweg met de vele bruggen.
- Het Wilsveen met knikken, de hoogtesprong en uitzicht op het laatste gave deel van de landscheidingsdijk.
- De Meer- en Geerweg en de Bovenmeerweg op de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder.
- Het Westeinde (hellepad) met het laatste authentieke onverharde wegprofiel.
- De A4 met zijn oriëntatie naar het open veenweidegebied.

De markante punten, maar vooral het open veenweidegebied zijn met name waarneembaar vanaf de linten en dan vooral vanaf de zone tussen de agrarische erven, opgaand groen en overige bebouwing. Deze open zones waren tot nu toe een logisch onderdeel van de openheid van het gebied als geheel. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om open zones expliciet te gaan beschermen, om daarmee verdichting van die zichtzones door nieuwe functies te verhinderen.



Figuur 11: Zicht op de kerktoren van Zuidbuurt

Bedreigingen
- De zichtbaarheid van de markante punten en het veenweidelandschap wordt verminderd door verdichtingen langs wegen en dijken;
- Niet goed ingepaste opgaande structuren dichtbij markante punten doen ook sterk afbreuk aan de beleefbaarheid;
- Bouwen in het groen beperkt en versnippert het zicht op het achterliggend landschap.

Wensbeeld
Het is gewenst om het zicht op de markante punten te handhaven en indien mogelijk te herstellen. Zichtlijnen en wegen waaraan of waarlangs zich zichtlijnen bevinden dienen behouden te blijven. Bij nieuwbouw op bestaande woon- en agrarische kavels en verbouwingen dient dit in acht te worden genomen.

3.2.3 Bouwstenen

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied is verder te vertalen in een aantal bouwstenen. Deze bouwstenen vormen de basis voor de opbouw van het gebied. Een onderscheid wordt gemaakt in archeologische, bouwkundige en beplantingbouwstenen.

3.2.3.1 Archeologische bouwstenen

Archeologische waarden bevinden zich grotendeels in de bodem of onder water, waardoor ze niet makkelijk zichtbaar zijn. Omdat archeologische waarden steeds meer in de planvorming en in de uitvoering van projecten meegenomen worden, is deze onzichtbaarheid actueler dan ooit. Om toch grip te kunnen krijgen op de nog niet bekende archeologische vindplaatsen is geprobeerd een archeologische verwachting te formuleren op basis van de wel bekende gegevens. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft hiervoor in 2013 een analyse laten maken van de landschappelijke kenmerken van bekende nederzettingslocaties (RAAP-rapport 2636).

Op basis van een uitgebreide studie van het landschap in relatie tot archeologische vondsten en vindplaatsen is vastgesteld dat binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn vanaf ongeveer 5000 jaar geleden.
In het plangebied kunnen allerlei sporen voorkomen van bewoners uit de prehistorie vanaf de Nieuwe-Steentijd, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen, maar ook de verdwenen molenplaatsen en dijkrelicten zijn bronnen voor archeologisch onderzoek.

Hieronder een overzicht van de tijdfases.

Neolithicum
Het Neolithicum markeert in Nederland de introductie van de eerste boeren en daarmee ook nederzettingen met een meer permanent karakter. Het Neolithicum strekt zich uit over de periode 8800 tot 5300 voor Christus. Aan het begin van het Neolithicum bevond zich in de oostzijde van het onderzoeksgebied een wad- en kwelderlandschap, dat vrijwel continu te nat was voor (permanente) bewoning. Vanaf het Midden-Neolithicum was inmiddels zoveel klei en zand afgezet dat het gebied meer toegankelijk werd en mogelijk zelfs geschikt werd voor (tijdelijke) bewoning. Aan de oostzijde van het plangebied zijn uit het Neolithicum (nog) geen vindplaatsen bekend. Aan de westzijde van het plangebied ontstond in deze periode een strandwal waarop zich vrijwel direct duintjes vormden. Deze relatief hoog gelegen duintjes waren voor de eerste boeren een aantrekkelijke locatie. De hoger gelegen duinen waren uitermate geschikt voor bewoning en konden daarnaast gebruikt worden voor de eerste primitieve akkerbouw. In het nattere achterland kon het vee worden geweid, vis worden gevangen en op wild worden gejaagd. In het plangebied en in de directe omgeving zijn diverse vindplaatsen uit het Midden en Laat Neolithicum bekend, die vaak op de (lagergelegen delen van de) strandwallen zijn aangetroffen. Voorbeelden hiervan zijn de vindplaatsen Noorthey in de Veenzijdse Polder en de vindplaats Vlietvoorde in de Oostboschpolder. Vindplaatsen op de hogere delen van de strandwallen zijn

door afzanding vaak vernietigd of verstoord. In het plangebied en de directe omgeving zijn op verschillende locaties ook losse vondsten aangetroffen uit het Neolithicum. Deze vondsten kunnen duiden op nog niet ontdekte nederzettingsterrein in de omgeving, of ze kunnen samenhangen met off-site activiteiten op die locatie zoals jacht en houtkap.

Bronstijd
De Bronstijd strekt zich uit over de periode 2000 tot 800 voor Christus. Door de nog steeds stijgende zeespiegel en de vorming van nieuwe strandwallen ten westen van het plangebied steeg het grondwaterniveau. Hierdoor ontstond er veengroei. Grote gebieden werden hierdoor ongeschikt voor bewoning. Vermoed wordt dat de bewoning zich in deze periode daarom naar het westen verplaatste. Het aantal vindplaatsen lijkt in deze periode in het plangebied minder te zijn dan in het Neolithicum. Verspreid over het plangebied en directe omgeving zijn wel verschillende vondsten gedaan uit deze periode. Voorbeelden hiervan zijn een bronzen kokerbijl langs het spoor en een aantal veenpaden. Aan de oostzijde van de strandwal zijn een aantal akkertjes gevonden, maar de bijbehorende nederzettingen zijn nog niet aangetroffen.

IJzertijd
Ook in de IJzertijd werd het plangebied gewoond. De Ijzertijd strekt zich uit over de periode 800 tot 19 voor Christus. Nog steeds vormde het hoog en droog gelegen oude duinlandschap een aantrekkelijke locatie voor bewoning. Maar vanaf het begin van de IJzertijd werd ook bewoning langs zogenaamde veenontwateringsstroompjes in het veengebied mogelijk. Mogelijk werd het veengebied eerst alleen nog seizoensgebonden gebruikt, bijvoorbeeld voor het weiden van vee, het produceren van zout, voor de jacht en het verzamelen van voedsel.
Bewoning op het veen in deze periode is direct ten noorden van het plangebied vastgesteld in de Starrenburgpolder in Voorschoten. Hier werd tijdens de aanleg van de rivierwatertransportleiding een woonplaats uit de Vroege IJzertijd aangetroffen. Binnen het plangebied zijn op de locatie Vlietvoorde in de Oostboschpolder vondsten gedaan die wijzen op zoutwinning. Een opvallende vondst is verder die van een complete pot uit de ijzertijd in het veen in de Geer- en kleine Blankaartspolder.

Romeinse tijd
In de Romeinse tijd is het Zuid-Hollandse kustgebied tamelijk dichtbevolkt geweest. De Romeinse tijd strekt zich uit over de periode 19 voor Christus tot 450 na Christus. Het grootste deel van de nederzettingen bestond net als in de IJzertijd uit een aantal woonstalboerderijen bij elkaar. Langs de zuidelijke oevers van de Oude Rijn lag vanaf het midden van de eerste eeuw de Romeinse rijksgrens (limes). Rond 47 na Chr. liet de Romeinse veldheer Gnaeus Domitius Corbulo volgens historische bronnen een kanaal graven tussen de Rijn en de Maas. Dit kanaal is vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw op meerdere plaatsen in het plangebied aangetoond en loopt grotendeels parallel aan het Rijn-Schiekanaal. Hoewel het kanaal van locaties tot locatie varieert, kan worden gesteld dat het kanaal ongeveer 8 tot 14 m breed en ongeveer 2 m diep was. Uit onderzoek blijkt dat alle opgegraven delen van het kanaal daadwerkelijk zijn uitgegraven, veelal in veen. Bij de aanleg van de wijk Rietvink is een 13 m brede en 3 m diepe, in het veen uitgegraven gracht aangetroffen. Tijdens onderzoek op de locatie Vlietvoorde in de Oostboschpolder zijn er aanwijzingen dat er mogelijk zelfs twee kanalen gelegen hebben. Hoe het zuidelijke deel van het Kanaal van Corbulo in de richting van de Maas verliep, is nog niet duidelijk. Mogelijk maakte het daar gebruik van het Gantelsysteem om uiteindelijk in de Maas uit te komen. Een andere mogelijkheid is dat het kanaal langs Forum Hadriani in de richting van Naaldwijk liep. Hoewel er verschillende romeinse vondsten bekend zijn ontbreken vaak grondsporen. Dit heeft vermoedelijk te maken met de grootschalige zandwinning uit de middeleeuwen en Nieuwe Tijd, waardoor deze vindplaatsen vaak vernietigd zijn.
Het kanaal van Corbulo is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als terrein van provinciaal belang. Verschillende delen van het kanaal en een bufferzone zijn in 2021 toegekend als Unesco Wereld Erfgoed Romeinse Limes. De kerngebieden Vlietvoorde, Rozenrust en Romeinse pad zijn aangewezen als beschermd archeologisch Rijksmonument.

Vroege Middeleeuwen
In de vroege Middeleeuwen (van 450 tot 1050 na Christus) lijkt de bewoning in de regio sterk af te nemen. Wat hiervan precies de oorzaak is geweest, blijft onduidelijk. Mogelijk heeft het te maken gehad

met de politieke chaos in de Laat Romeinse tijd, de economische instabiliteit, uitputting van de landbouwgronden en epidemieën. Ook kan een combinatie van deze factoren hebben geleid tot afname van de bevolkingsaantallen. In ieder geval leidde de afname van bewoning tot een toename van de bebossing van het duin- en strandwallenlandschap. Aangenomen wordt dat het gebied niet geheel verlaten was in de Vroege Middeleeuwen. Dit blijkt onder meer uit enkele archeologische vondsten en uit de overlevering van toponiemen van plaats- en waternamen met een prehistorische en Romeinse oorsprong. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het beperkte aantal bekende vindplaatsen uit de Vroege Middeleeuwen mogelijk niet alleen wordt veroorzaakt door de lage bevolkingsdichtheid, maar ook door een lacune in het onderzoek. Aangenomen wordt dat de leefwijze in deze periode zich het beste laat vergelijken met die van de Late IJzertijd. De woningen waren weer van vergankelijk materiaal en het aardewerk werd met de hand gemaakt. Dit lokaal gemaakte aardewerk is slecht te herkennen en te dateren. Er moet dus rekening mee worden gehouden dat sporen en vondsten die ooit als inheems-Romeins zijn geïnterpreteerd mogelijk van latere datum kunnen zijn. Ook kan zijn dat de belangrijkste woongebieden in latere eeuwen deels zijn opgeruimd door later afgravingen of grondbewerkingen.

Late Middeleeuwen
In de loop van de Middeleeuwen werden steeds meer duinen ten behoeve van de zandwinning afgegraven en op de strandwallen werden (opnieuw) bouwlanden ontgonnen. Deze relatief hoge en droge bouwlanden worden aangeduid met de term 'geestgronden'. Aan de randen van de geestgronden, dus aan de randen van de strandwallen, lagen de wegen waarlangs ook de boerderijen, en later ook de dorpen, kwamen te liggen. De lage, drassige gronden buiten de strandwal, de zogenaamde 'broeklanden', werden gebruikt als weiland. Meestal ontstonden dorpen op de plaats waar twee wegen bij elkaar kwamen.

Tot de 9de eeuw bestond het veengebied nog uit woeste en onbegaanbare gronden. De nederzettingen concentreerden zich nog steeds op de strandwallen. In de 11e eeuw kwam hierin verandering toen het veengebied in een relatief korte periode ontgonnen werd. De eerste ontginningen begonnen aan de randen van het veen. Vanaf de oevers van de rivieren en de strandwallen werden blokken, verdeeld in smalle evenwijdige stroken uitgezet. Op de kop van de percelen kwam de boerderij te staan. Aan de achterzijde van het blok werd vaak een kade aangelegd om toestroom van water vanuit het hoger gelegen onontgonnen veenkussen te voorkomen. In eerste instantie werd alleen het gebied direct achter de boerderij ontgonnen en bleef het gebied achter de kade in collectief gebruik. Wanneer er behoefte was aan nieuwe landbouwgrond werd de ontginning aan de achterzijde verlengd en de kade naar achteren verlegd. Zo ontstond een karakteristiek verkavelingspatroon van lange en smalle percelen. Door de verbeterde afwatering oxideerde het veen en kwam het maaiveld al snel steeds lager te liggen. De kavels werden verlengd wanneer dat nog mogelijk was en de boerderijen verplaatst indien de afstand naar het nieuwe bouwland te groot werd.

Doordat de afwateringsmogelijkheden steeds meer verslechterden was landbouw op het veen uiteindelijk niet meer mogelijk en moest er gezocht worden naar andere inkomstenbronnen. Deze werd gevonden in de turfwinning. Dit gebeurde al eeuwen op kleine schaal, maar werd vanaf de 14de eeuw op commerciële wijze ter hand genomen. Het afgegraven veen vond een goede afzetmarkt in opkomende steden in de omgeving.

Nieuwe tijd
Door de gegraven sloten en de daardoor verbeterde afwatering daalde het maaiveld in het veengebied. Het oostelijk deel van het plangebied werd kwetsbaar voor overstromingen. Vanaf de 15de eeuw verschenen de eerste windmolens in het Hollandse landschap. De eerste molens verschenen aan de oevers van de Oude Rijn, waar het veenpakket het dunst was en maaivelddaling het eerst problemen opleverden. Vanaf de eerste helft van de 16de eeuw werden ook molens geïntroduceerd in de venige polders tussen de strandwallen. De bemaling zorgde voor een kettingreactie: door bemaling op de ene plaats ontstonden problemen in niet bemalen veengebieden, die vervolgens ook tot bemaling moesten overgaan. In de 16de eeuw stegen de turfprijzen en lagen de lonen laag waardoor een meer arbeidsintensieve vorm van turfwinning lucratief werd: slagturven, waarbij metersdiepe veenlagen werden opgebaggerd. Voor kleine boerenbedrijven was dit een gunstige tijd. Zij verveenden hun slechtste veengrond en behielden hun beste land en verbeterden dit door het opbrengen van grond.

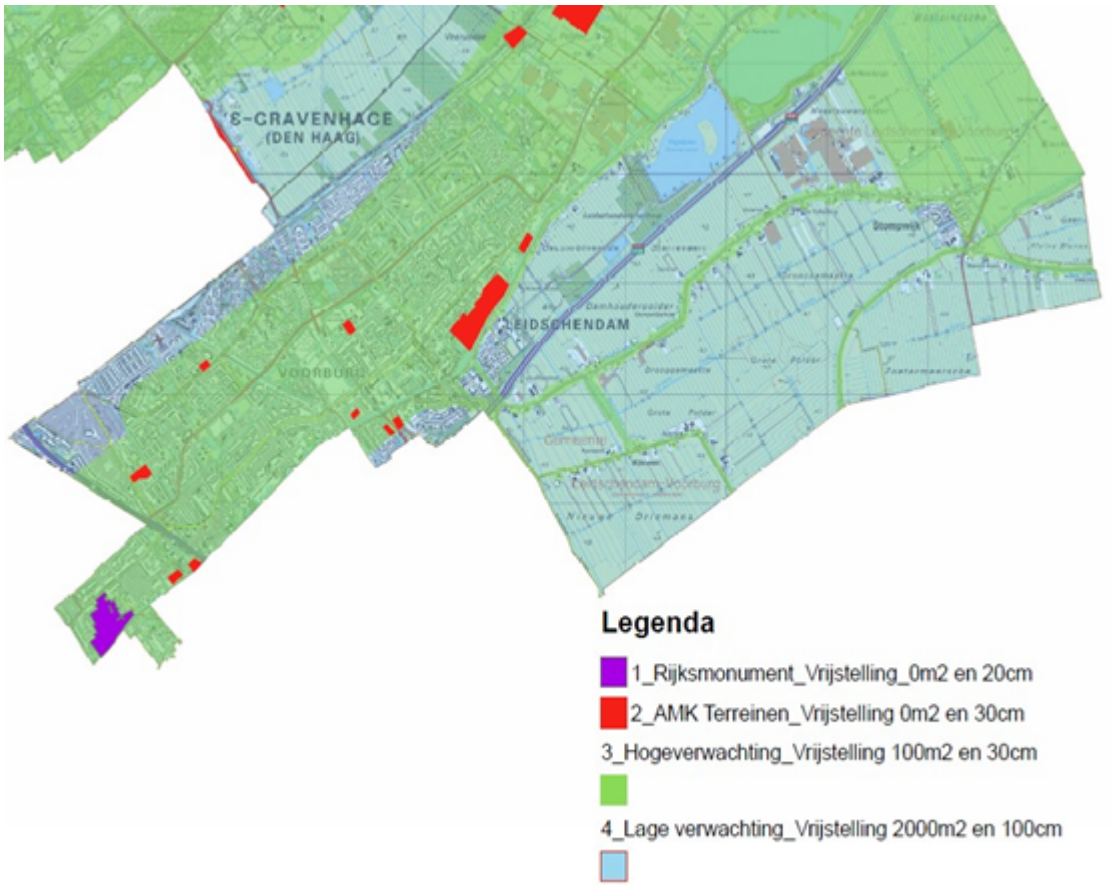
De 'verslagturfde' gebieden lagen vooral rond de Zoetermeersche Meerpolder. Hier was al een groot deel van het veen verwijderd. Op grote diepte was echter nog veen over wat door de aanleg van een zogenaamde 'Generale Bepoldering' kon worden gewonnen. Na de bepoldering werd het resterende veen gewonnen en de plas die overbleef drooggemaakt. In 1668 ontstond zo de Driemanspolder en in 1771 de Drooggemaakte Grote Polder. Ook andere polders verdwenen in grote plassen die later werden drooggemaakt. De Starrevaartsepolder en Damhouderspolder werden in 1759 drooggemaakt, de Gecombineerde Huiszitters en Meeslouwerpolder in 1850, de Kleine Blankaardpolder in 1867 en de Kleine Westeindse Droogmakerij in 1883. De oorspronkelijk verkaveling uit de tijd van de eerste ontginning werd hierbij veelal vervangen door een geheel nieuwe verkaveling. Alleen de Rietpolder en Westeinderpolder hebben nog de oorspronkelijke verkaveling.

Archeologische waarden
Voor het opstellen van een archeologische verwachtingskaart is het essentieel om een goed beeld te krijgen van de geologische ontwikkeling van het onderzoeksgebied. Dit komt doordat men in het verleden voornamelijk woonde op geologisch (landschappelijk) aantrekkelijke locaties, maar ook doordat de trefkans op archeologische resten in grote mate wordt bepaald door het feit dat een oorspronkelijke loopvlak uit bepaalde perioden wel of niet aanwezig is. Zo kunnen latere geologische processen en menselijk ingrijpen in het landschap, hebben geleid tot verstoring van archeologische sporen en vondsten.

Op basis van deze analyse en door gebruik te maken van archeologische expertise van de landschappelijke ligging van (pre-)historische nederzettingen, zijn gebieden begrenst waarvan archeologische informatie nog ontbreekt, maar waar wel vindplaatsen worden verwacht.

Binnen het huidige archeologische bestel wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het behoud van archeologische waarden in de bodem, dit wordt ook wel 'in situ behoud' genoemd. Op deze manier wordt het bodemarchief zo compleet mogelijk in de grond behouden. Dit streven wordt vooral ingegeven door de grote kwetsbaarheid van de hierin aanwezige archeologische waarden, hun sterke achteruitgang en het besef dat ze niet oneindig in de bodem aanwezig zijn. Bovendien wordt aangenomen dat er in de toekomst nieuwe (archeologische) onderzoeksmethoden ontwikkeld zullen worden die nieuwe inzichten verschaffen in het verleden, mits er dan nog archeologische waarden zijn om te onderzoeken. In het geval in situ behoud niet mogelijk is kan er besloten worden dat de archeologische waarden opgegraven moeten worden. De sporen en vondsten moeten dan gedocumenteerd en indien nodig geconserveerd worden. De resultaten van het onderzoek dienen vastgelegd te worden in een rapportage.

Bestemmingsomschrijving dubbelbestemming Waarde Archeologie
Ter bescherming van de in het gebied aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden zijn op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan gebieden aangemerkt met de 'dubbelbestemming archeologie' en een daarbij behorende Waarde - Archeologie. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn er vier verschillende Waarden - Archeologie (waarvan 3 waarden gelden voor dit bestemmingsplan), met verschillende regels en vrijstellingsgrenzen (zie figuur 11). Voor bouwwerken of bodem ingrepen groter dan de in de regels aangegeven uitzondering (oppervlakten en diepte) dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de archeologische dubbelbestemmingen.



Figuur 12: Waarderingsgebieden Archeologie

3.2.3.2 Bouwkundige bouwstenen

Op bouwkundig gebied heeft het plangebied een groot aantal kenmerken en waardevolle gebouwen:

- Molens en gemalen
- Niet-agrarische bebouwing
- Boerenerven en boerderijen
- Bruggen en dammen
- Afscheidingen



Figuur 13: De Molendriegang van Wilsveen

De her- en nieuwbouw van boerderijen vond vooral in de periode 1870-1930 plaats. De meest waardevolle gebouwen zijn als volgt beschermd:

- Rijksmonumenten (zie bijlage Monumentenlijst BP Landelijk). Deze staan niet (allemaal) op de verbeelding of in de regels omdat ze beschermd zijn via de Erfgoedwet. Indien bijbehorende erven ook waardevol zijn staan de monumenten vaak wel samen met de ervan - met een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie - op de verbeelding omdat de erven geen monumentstatus hebben;
- Gemeentelijke monumenten (zie bijlage Monumentenlijst BP Landelijk). Deze staan ook niet (allemaal) op de verbeelding/regels omdat ze beschermd zijn via de Erfgoedverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2010. Net als voor de rijksmonumenten geldt dat indien bijbehorende erven tevens waardevol zijn, maar geen monumentstatus hebben, de bijbehorende monumenten vaak wel samen met de erven - met een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie - op de verbeelding staan;
- Dubbelbestemming "Waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht". Dit is een rijksbeschermd dorpsgezicht (landgoederenzone), welke staat op de kaart en in de regels. Het dorpsgezicht bestaat uit een samenspel van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing en (de geschiedenis) van het gebruik van grond en gebouwen. De bedoeling van de aanwijzing is de historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. Het gezicht is aangewezen op basis van de Erfgoedwet.
- Dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Voor deze waardevolle gebieden zijn specifieke regels opgesteld in dit bestemmingsplan om de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en te versterken.

Afscheidingen, zoals hekwerken en palen met draad, komen overal in het gebied voor.
De dominante traditionele erfafscheiding en veekering zijn sloten. Alleen waar geen natte kering mogelijk was werden afscheidingen toegepast. Oorspronkelijk met beplanting zoals meidoornhagen en houten hekken. Vanaf de 19e eeuw komen steeds meer eenvoudige metalen hekken voor. Als kavelscheiding, erfafscheiding, maar ook als toegangshekken. Vanaf eind 19e eeuw zijn ook

draadafscheidingen geïntroduceerd. Smeedijzeren toegangshekken kwamen alleen bij landgoederen voor.

Bedreigingen

Niet streekeigen hekken rukken op met name in relatie tot burgerbebouwing. Hierdoor verrommelt het landschapsbeeld. Ook afscheidingen van palen met draad/ linten i.p.v. sloten verstoren het streekeigen landschapsbeeld.

Wensbeeld

Stimuleren van streekeigen vormen en materialen. Bij erfafscheidingen kan ook gekozen worden voor gebiedseigen hagen (zie beplanting). Gezien het weidebeheer met betrekking tot paarden zijn sloten niet voldoende. In de weilanden verstoren opvallende afscheidingen zoals hekken en hagen het landschapsbeeld. Hier dient gekozen te worden voor palen met draad of palen met linten.

3.2.3.3 Beplantings bouwstenen

Kwaliteit en beleving

Voor beplanting is, net als voor bebouwing, de grote mate van openheid van het gebied karakteristiek en in sterke mate bepalend voor de cultuurhistorische betekenis. Opgaande beplanting staat vrijwel uitsluitend op huiskavels of in de directe nabijheid daarvan. Slechts enkele hakhoutbosjes, knotbomen en solitairbomen staan in de open ruimte.

Uniek voor het gebied en van de hoogste waarde zijn de meidoornhagen langs de dijkwegen op plaatsen waar geen natte veekering ligt. Elders in Nederland komt dit in veenweidegebieden niet (meer) voor. De boerenerven met hun opgaande beplanting in de lintbebouwing zijn landschappelijk zeer bepalend omdat ze als doorgaande groene lijnen de randen van de open ruimtes bepalen. Voor flora en fauna is de beplanting van levensbelang ook door de grote variatie in aanplant en beheer.

Het huidige beeld met zeer weinig beplanting buiten de huiskavels wordt door oude kaarten in grote lijnen bevestigd. Wel was er per saldo wat meer beplanting dan tegenwoordig. De oudste betrouwbare kaart (Cruqius 1714) laat een vrijwel open landschap zien. Net zoals de overzichtskaart van het kadaster uit 1812. Wel komen er enkele forse bossen voor in de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder van 1 tot 4 kavels breed. Ook opvallend is dat er langs de kavelgrenzen bomenrijen voorkwamen, vooral in het gebied richting Nootdorp (Nieuwe Driemanspolder). Deze rijen sluiten op een enkele uitzondering na, aan op de huiskavels en strekten ca. 100 a 200 m de open ruimte in.

De beplantingen hadden vroeger meestal een gebruiksfunctie zoals beschutting of voor productie (bouwen, vlechten, brandhout, veekering en fruit) en waren een integraal onderdeel van de exploitatie van het gebied wat de cultuurhistorische betekenis versterkt. Sierbeplanting werd tot in de 19e eeuw maar beperkt toegepast en vaak in relatie met een rijker erf of een buitenplaats. Daarna is de sierfunctie steeds belangrijker geworden tot de overheersende rol van tegenwoordig.

Bedreigingen

- Door het verdwijnen van de diversiteit in plantvormen verandert het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap.
- Bij nieuwbouw en herinrichting van erven wordt vaak niet streekeigen aangeplant waardoor het karakteristieke landschapsbeeld stukje bij beetje veranderd.
- De historische beplantingen hebben veelal hun functie verloren waardoor het oorspronkelijke en meestal periodieke onderhoud is vervallen. Veel soorten zijn hiervan afhankelijk om afsterven te voorkomen zoals de hagen, knotbomen, fruitbomen en hakhout.
- Door het wegvallen van de functie worden veekeringen –sloten en/of hekken- die de beplanting moeten beschermen tegen vee verwaarloosd zodat ze worden aangevreten of vertrapt en vervolgens afsterven. Vooral paarden en pony's veroorzaken dit.
- Beplanting die afsterft, wordt niet meer vervangen of als dit wel gebeurd dan is de vervangende beplanting vaak niet streekeigen qua soort en beplantingspatronen.

- Kennis van het juiste onderhoud is niet bij elke eigenaar en beheerder in voldoende mate aanwezig. Omdat ruim 90% van alle landschappelijke beplanting op particulier terrein gaat het om zeer veel eigenaren waardoor het verbeteren hiervan gecompliceerd is.

Wensbeeld

- Zodanig toepassen van de cultuurhistorische streekeigen beplantingspatronen en streekeigen soorten (waar mogelijk van regionaal genetische oorsprong), dat het streekeigen en karakteristieke beeld van erven en landschap wordt behouden en waar mogelijk versterkt.
- Toepassen van streekeigen soorten waar mogelijk van regionaal genetische oorsprong. Meer uitgebreide informatie over streekeigen inrichting is opgenomen in de gemeentelijke handleiding 'Maak uw erf goed'
- Het weer toe passen van boomgaarden; voor het landschappelijk beeld is zorg en nieuwe aanplant van kleine boomgaarden met hoogstamfruitbomen als onderdeel van het agrarisch erf wenselijk. Door gebruik van streekeigen beplanting kan de ruimtelijke structuur geaccentueerd worden.

Onderscheid verschillende typen beplanting:

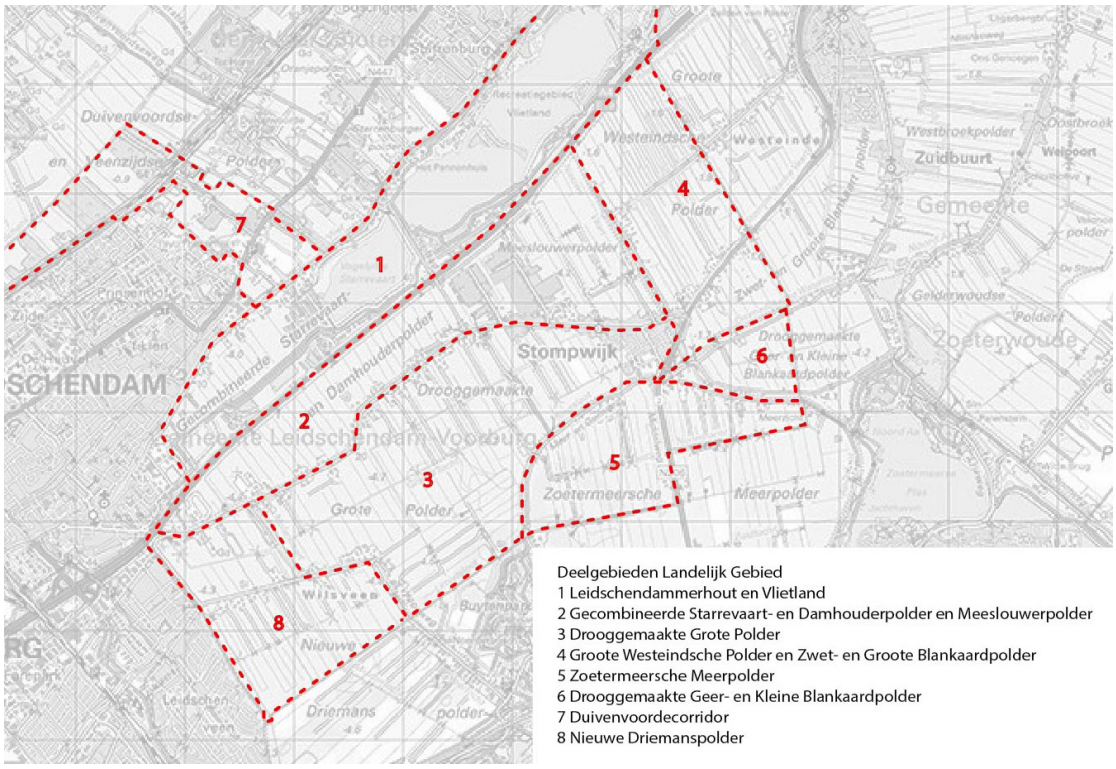
- Hagen. Door intensivering van de landbouw verdwenen de laatste 50 jaar een groot aantal heggen uit het plangebied. Recentelijk is er weer aandacht voor deze streekeigen, natuurvriendelijke afscheiding.
- Hakhoutbosjes/Geriefhoutbosjes
- Houtsingels
- Bomenrijen
- Knotbomen
- Boomgaarden
- Leibomen
- Solitaire bomen
- Boerentuin

3.3 Deelgebieden met hun specifieke gebiedskenmerken

Ook op korte afstand binnen het gebied zijn verschillende kenmerken waarneembaar. Om deze redenen wordt in deze paragraaf een beschrijving gegeven van de te onderkennen deelgebieden binnen dit bestemmingsplan. Op basis van specifieke kenmerken is de indeling voor deze deelgebieden tot stand gekomen.

De deelgebieden zijn:

- Leidschendammerhout en Vlietland
- Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder
- Drooggemaakte Grote Polder
- Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder
- Zoetermeersche Meerpolder
- Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder
- Duivenvoordecorridor
- Nieuwe Driemanspolder
- De Vliet en vlietoevers



Figuur 14: Deelgebieden bestemmingsplan Landelijk - 2

3.3.1 Leidschendammerhout en Vlietland

Dit deelgebied omvat de Leidschendammerhout met onder andere Vogelplas Starrevaart en het recreatieve plassengebied Vlietland. Ruimtelijk wordt het aan de westzijde begrensd door de hooggelegen Vliet met de Oostvlietweg en aan de zuidoostkant de laaggelegen rijksweg A4. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, één van de negen in ons land. Wat het waterbeheer betreft valt het deel ten zuiden van de Kniplaan onder de gecombineerde Starrevaart en Damhouderpolder. Ten noorden van de Kniplaan zijn de oorspronkelijke polders verdwenen en is het gebied onderdeel van de hoofdboezem.

Tegenwoordig is het deel van de Vliet tussen Delft en Leiden, waar het oorspronkelijke landschapsbeeld nog beleefbaar is, uniek. Op alle andere plekken is de Vliet inmiddels ingekapseld in stedelijke structuren. Het meest gave en daardoor landschappelijk het meest waardevolle deel, is de Leidschendammerhout tussen Leidschendam en de Kniplaan. Hier is ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden beleefbaar. Het profiel kenmerkt zich hier door een markante hoogtesprong met de Vliet hoog boven het landschap omdat het veen ten oosten langs de Vliet diep is uitgegraven. Hierdoor ontstond een plas die begin 19e eeuw weer is drooggemaakt.

Er zijn maar enkele 19^{e}-eeuwse boerderijen die vanwege hun grote erven onderaan de dijk liggen, terwijl de kleinschalige burgerwoningen hoog op de dijk aan het jaagpad grenzen. Verder beeldbepalend zijn de unieke meidoornhagen langs de weg die hier zeer gaaf zijn en soms gecombineerd zijn met opgaande bomen. Bij de Kniplaan ligt een buurtschapachtige verdichting met kleinschalige burgerwoningen. Hier is een recente ophaalbrug die het oorspronkelijke voetveer vervangt.

Het tweede deel tussen de Kniplaan en Leiden heeft geen markante hoogtesprong omdat het rond de zandwinplassen is opgehoogd met de afgegraven onbruikbare bovengrond. Het karakter is hierdoor sterk getransformeerd met alleen het jaagpad en wat oorspronkelijke bebouwing als restant. Hier ligt wat burgerbebouwing en een voormalige boerderij (het Pannenhuis) die in afwijking van de andere boerderijen van voor de 19e eeuw dateert.

Richting Leiden ligt aan de overzijde de bebouwing van Voorschoten waarvan het recente deel dominant

direct aan de Vliet grenst met een sterk stedelijk karakter door o.a. appartementen met een parkeergarage. De oudere bebouwing van Voorschoten houdt meer afstand en heeft een groene rand die aansluit op de kwaliteit van de Vliet.

Vlietland en de Leidschendammerhout zijn een uitvloeisel van de aanleg van de A4 in het midden van de 20e eeuw en het recreatieve beleid van de hogere overheid. Door de versnipperende werking ontstond een soort tussengebied dat vanaf ca. 1960 is ontwikkeld als een recreatieve zone voor de stedeling met een uitgebreid netwerk van voet- en wandelpaden. Hierin is een sterke compartimentering in 5 hoofdgebieden zichtbaar.

De grootste transformatie is bij hoofdgebied 1, Vlietland, waar door zandwinning twee geschakelde recreatieve plassen ontstonden, omsloten door opgaande beplantingen. Daarbinnen is de interne inrichting typisch voor de jaren 60 en 70 van de 20e eeuw met een modernistische en wat eenvormige inrichting met weinig variatie in biotopen. Vanaf Leiden is een zonering zichtbaar van intensief naar extensief met eerst zwemstranden, een camping en jachthavens richting een meer natuurlijk deel grenzend aan de Kniplaan. Deze grens valt op als hoge dijk met wandelpad parallel aan de Kniplaan.

Het oorspronkelijke maaiveld ligt aan de kant van Leiden ongeveer gelijk met het maaiveld rondom de recreatieplassen. Hierdoor gaan beide zijdes van de A4 een ruimtelijke relatie met elkaar aan waarbij het landschap van de polders tot over de A4 doorloopt. Vanaf Vlietland is het open polderlandschap van de overzijde van de A4 waarneembaar. Verder richting Leidschendam “duikt' het oorspronkelijke maaiveld en komen de plassen van Vlietland achter een dijk te liggen. Hier is de relatie tussen Vlietland en de polders van Stompwijk moeilijk waarneembaar.

De relatie met het resterende open veenweidegebied aan de overzijde van de A4 is een belangrijke landschappelijke factor. Binnen de randzone is er een relatie met het achtergelegen open veenweidegebied. Deze relatie bestaat uit de verschillende doorzichten met de onbeplante zone voor en achter de A4.

De snelweg vormt een van de belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke en ecologische barrière in het landelijk gebied. De snelweg is op enige afstand gelegen van het opgaand groen van Vlietland waardoor de snelweg voor het grootste deel onderdeel uitmaakt van het open veenweidegebied. De snelweg manifesteert zich binnen het landelijk gebied door de portalen, lichtmasten en verkeersgeleiderails. Vooral deze laatste hebben een belangrijke negatieve rol wanneer het gaat om de visuele barrièrewerking van de snelweg.

De begrenzing van Vlietland is vanuit de snelweg waarneembaar als een groene en sterk variërende bosstrook met daarachter een onbeplante open zone (het water). Door deze variërende begrenzing (in afstand, grootte, dichtheid, plantsoort en doorzicht) is het duidelijk dat het gebied van Vlietland behoort tot een recreatief cultuur- en natuurlandschap en onderdeel is van het landelijk gebied.

Een bedreiging voor Vlietland en de randzone is het versterken van de begrenzing tussen de A4 met het achterliggend open veenweidegebied en het recreatiegebied.
Hierdoor zal het gebied niet meer als een geheel waarneembaar zijn.

Tussen de Kniplaan en Leidschendam ligt de Leidschendammerhout, een natuur- en recreatiegebied gecombineerd met delen van het oorspronkelijke landschap. Bij de Kniplaan ligt hoofdgebied 2, de Starrevaartplas met vogelkijkhut, een natuurplas omsloten door lage dijken waar veel zeldzame vogelsoorten voorkomen.

Dan volgt hoofdgebied 3, een dicht bebost recreatief tussengebied met nieuwe bossen en paden. Dit nieuwe bos ligt deels op een locatie met een zeer slappe en vochtige kleibodem waar oorspronkelijk tot eind 19e eeuw een vrijwel even groot hakhoutbos lag. Hierop aansluitend hoofdgebied 4, een open agrarisch weidegebied met enkele boerderij erven en een manege en ten slotte het 5e hoofdgebied; een recreatief open graslandschap met een mix van weiland en wat volkstuinen tegen het bedrijventerrein aan de Star.

Langs de A4 ligt over de hele lengte van de Leidschendammerhout een natuurstrook met enkele bosjes en kleine vogelplassen en middendoor in de lengte een grote watertransportleiding in een opvallend dijkje met bovenop een voetpad.

Gebiedskenmerken:

- Strategische schakel in de laatste doorgaande groene verbinding Groene Hart met de kust.
- Laatste wijde uitzichten langs de Vliet als laatste locatie waar de Vliet nog beleefbaar aan het oorspronkelijke landschap grenst (traject Leidschendam- Kniplaan) waarbij ter hoogte van de Duivenvoordecorridor het oorspronkelijke landschap zelfs aan beide zijden waarneembaar is.
- Cultuurhistorische zichtlijn kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas Starrevaart richting Stompwijk.
- Panoramische vergezichten vanaf de hier hooggelegen Vliet richting veenweidegebied over de A4 met zichtlijnen naar de 3 molens, Stompwijk en Zoetermeer en in de andere richting naar het dichte strandwallenlandschap aan de overkant van de Vliet.
- Panoramische vergezichten vanaf de randzone van de meren van Vlietland over het veenweidegebied richting Stompwijk.
- De rijksweg A4 als onderdeel van het veenweidegebied en randzone van Vlietland;
- Opgaand groen van Vlietland.
- Variërende begrenzing van dit opgaand groen (variërende afstanden opgaand groen tot snelweg.
- De transparantie van opgaand groen (met name zichtlijnen bij de sloten).
- Binnenin het gebied door compartimentering een grote diversiteit in ruimtebeleving met 5 hoofdgebieden. Vanaf Leidschendam zijn dat respectievelijk recreatief graslandschap -agrarisch weidegebied - recreatief bosgebied - omdijkte Vogelplas Starrevaart - recreatieplassen Vlietland omsloten door transparante beplanting.
- Het jaagpad met karakteristieke doorgaande Meidoornhagen op de dijk langs de Vliet met doorkijkjes bij de toegangen tot de weilanden.
- Door het hele gebied van Leidschendam tot de Kniplaan loopt in de lengte een opvallende lage dijk met bovenop een voetpad, ontstaan door de watertransportleiding die daar loopt.

Ontwikkelingen

In en aan de rand van het gebied spelen een aantal grotere ontwikkelingen. Allereerst zorgt de aanleg van de Rijnlandroute voor een majeure ingreep in het gebied. De gevolgen van die ingreep, inclusief de grote aarden wallen t.b.v. de afscherming van Vlietland zullen zich in de loop der jaren aftekenen. Ook overige afschermende voorzieningen zullen een grote impact hebben in het toekomstig ruimtelijk functioneren van het gebied.
De verbreding van de A4 zal het bestaansrecht voor een aantal functies bemoeilijken. Voorbeeld hiervan is de Meerburgerlaan, welke verplaatst dient te worden in verband met de verbreding.
Aan de rand van de Leidschendammerhout wordt een woonbuurt ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt de stadsrandzone voor dit deel van de grens van het bestaand stedelijk gebied gedefinieerd.

3.3.2 Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder en Meeslouwerpolder

Dit deelgebied omvat de Meeslouwerpolder en een deel van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder. Vanuit de A4 is het gebied onderdeel van het Nationaal snelwegpanorama Wijk en Wouden, één van de negen in het landelijk gebied. Qua waterbeheer valt het samen met recreatiegebied Leidschendammerhout. Aan de zuidzijde vormt het hooggelegen dijklint van de Stompwijkseweg een opvallende grens met de vele groene erven en in het oosten ligt de hoge dijk van de Nieuwe Vaart. Beide polders zijn onderdeel van het grote veenweidegebied van het Groene Hart dat doorloopt tot de hoge zandgronden bij Utrecht. Het zijn gave diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met een vrij strakke slagenverkaveling loodrecht op de Stompwijkseweg. Loodrecht hierop liggen de middentochten die het meest opvallen in de Meeslouwerpolder waar de brede Meerburgerwetering begint. Deze is nog steeds een vaarverbinding naar de oude Rijn. Een extra middentocht ligt in het deel van Meeslouwerpolder waar de kavels langer worden. Hier stond aan de Nieuwe Vaart de windwatermolen van de voormalige Kleine Westeindsche Veen- en Droogmakerij.

Van grote betekenis is dat via het deelgebied de landschappelijke eenheid tussen het Groene Hart en kust nog goed beleefbaar is. Via de open delen van de Leidschendammerhout is hier contact tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor. Belangrijk cultuurhistorisch element is de zichtlijn van Kasteel Duivenvoorde over de Vogelplas in het plangebied.

Binnen het deelgebied zelf overheerst de open ruimte van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder met een zicht in de lengterichting van ruim 3,5 km. Ter hoogte van de drie molens is plaatselijk een sterk verrommeld en verdicht gebied waardoor de molendriegang vanaf de A4 minder zichtbaar is. Hier ligt ook in het lint het voormalige stoom- en later dieselgemaal van deze polder 'de Antagonist'. Sinds eind 20e eeuw maalt deze polder rechtstreeks uit op de Vliet. De smalle hoge dijk van de Kniplaan en Knipvaart vormt de scheiding met de Meeslouwerpolder. Sinds eind 19e eeuw werd alleen nog in de bebouwingslinten beplant nadat enkele zeer grote hakhoutbossen waren ontgonnen.

In de Meeslouwerpolder is er een tweedeling met eerst het gesloten Stompwijkse kassengebied uit midden 20^{e} eeuw en daarna een vrij gaaf open weidegebied met daarin loodrecht op de kavelrichting het laat 19^{e}-eeuwse bebouwingslint van de Westeinderweg. Vanaf de A4 wordt het zicht op het lint van Stompwijk met de kerk door de kassen wat belemmerd. Opvallend zijn verder langs de A4 de afgeknotte voormalige poldermolen de Meerenburger met jachthaventje en camping en de Zustersdijk; een laag dijkje tussen deze molen en de Doctor van Noortstraat dat ooit de grens vormde tussen de Meeslouwerpolder en de voormalige Kleine Westeindsche Veen en Droogmakerij. Naast de molen ligt onder de A4 een ecotunnel. De oostzijde van de Meeslouwerpolder grenst via de Nieuwe Vaart aan de Groote Westeindsche polder met een opvallende hoogtesprong van ruim 3,5 m omdat deze polder niet uitgeveend is. Langs deze dijk zijn op de kop van de Westeinderweg recent enkele grotere erven met dominante bebouwing ontstaan (loonwerker en melkveehouderij).

Gebiedskenmerken:

- In de dwarsrichting laatste schakel tussen het uitgestrekte veenweidegebied van het Groene Hart en het strandwallenlandschap van de Duivenvoordecorridor beleefbaar via open delen in de Leidschendammerhout.
- Lange zichtlijn in de lengterichting van de Gecombineerde Starrevaart- en Damhouderpolder.
- Diepgelegen droogmakerijen uit de 19e eeuw met vrij strakke slagenverkaveling.
- Verrommeling ter hoogte van de drie molens beperkt het zicht vanaf de Vliet en vooral de A4.
- Zicht op lint Stompwijk is vanaf A4 door kassengebied wat beperkt.
- Ecotunnel onder de A4 naast de Meerburg (tegenwoordig Meerenburger).

Ontwikkelingen
Om het dorp Stompwijk te ontlasten van zwaar verkeer is er een verbindingsweg aangelegd. De weg zelf en de kunstwerken hebben een grote ruimtelijke impact welke vraagt om een zorgvuldige inpassing ondergeschikt aan het polderlandschap.

3.3.3 Drooggemaakte Grote Polder

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de dijk met de Stompwijkseweg en Vaart, in het zuiden respectievelijk door het Wilsveen, het dijkje met de Scheisloot op de grens met Zoetermeer en ten slotte de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder. De oostzijde eindigt bij de kern Stompwijk en in het westen is de grens de dijk van de markante molendriegang van Wilsveen. Het gebied hierachter lijkt erbij te horen maar is onderdeel van de Nieuwe Driemanspolder.

Zeer gave droogmakerij met markante molendriegang en de grootste aaneengesloten open ruimte van de regio. Opvallend is het zicht op de heuvels met skischans van het recreatiegebied Buijtenpark. Verder vallen de hooggelegen linten op met hun opgaande beplanting met als markant punt de kerk van Stompwijk met het kerkebos.
Aan de westzijde bevindt zich een belangrijk knooppunt in de regionale waterafvoer met als grote blikvanger de molendriegang van de Nieuwe Driemanspolder met daarnaast het markante brede water van de boezem voor de waterafvoer van Zoetermeer, voorheen ook een belangrijke vaarweg. Daarom ligt op de kop van deze boezem met de Stompwijkse Vaart een schutsluis (nu verborgen onder de grond) met daarnaast een voormalige herberg en botenverhuur. De opvallend schuin lopend kavel in de hoek met de Stompwijkse weg was vroeger ook onderdeel van de boezem. Door het zeer grote aaneengesloten gebied zijn er meerdere tochten in de lengterichting en in het breedste deel ook nog 2

dwarstochten. Het eigen gemaal ligt ter hoogte van de Kniplaan en vervangt hier vanaf eind 19e eeuw de gesloopte molendriegang.

De verkaveling is vrij strak waarbij opvalt dat richting Stompwijk de kavelbreedte iets regelmatiger is. In de uitloper aan de zuidzijde ligt een blok waarvan de kavelrichting loodrecht staat op het dominante patroon omdat dit zich richt op de knik in het lint van Wilsveen. De grens van het blok volgt grofweg het door de vervening verdwenen lint van Wilsveen dat oorspronkelijk recht doorliep naar de Zoetermeersche Meer.

Vanuit de diverse linten lopen bij enkele actieve boerenerven lange moderne bedrijfswegen de open ruimte in. Tussen de Meer- en de Geerweg loopt de enige openbare ontsluiting in de grote open ruimte; een recent fietspad. Over de dijk langs de drie molens liep het kerkenpad naar de verdwenen kerk van Wilsveen. De beplanting beperkt zich tegenwoordig tot de erven in de linten maar had vroeger wat beplanting langs de kavels en veel beplanting onderlangs de dijken langs de kwelsloot. Een vreemde eend in de bijt is een blokkavel met rondom wat beplanting, tegen de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder, een restant van een oliewinningterrein van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). Opvallend is ook de extra brede dam in de Groote Tocht in het laatste kavel tegen de kern van Stompwijk aangelegd voor de drafbaan van de Stompwijkse paardendagen.

Gebiedskenmerken:

- Grootste aaneengesloten open ruimte in de regio.
- Zeer lange zichtlijnen tot 4 km.
- Regionaal waterknooppunt bij de drie molens waar meerdere afvoer- en voormalige vaarwegen samenkomen.
- Vrij strakke slagenverkaveling met in de breedte wat regelmatiger kavels richting kern Stompwijk.
- Veel tochten en dwarstochten met extra brede dam in de Groote Tocht voor de Stompwijkse paardendagen.
- Aardolielocatie van de NAM bij de ringdijk van de Zoetermeersche Meerpolder met enige beplanting. Het nog aanwezig NAM-terrein alsmede de weg door de polders naar Zoetermeer is in 2021 opgeheven, waarna het weer weiland is.
- Kerkepad over de dijk van de molendriegang.

3.3.4 Groote Westeindsche Polder en Zwet- en Groote Blankaardpolder

De rijksweg A4 vormt de noordgrens van dit deelgebied, in het zuiden wordt deze gevormd door de Ommedijksche Watering. Aan westzijde is de Nieuwe Vaart gelegen en in het oosten wordt het gebied begrensd door de rand van het dorp Zoeterwoude. De gemeentegrens loopt midden door het gebied.

Dit is cultuurhistorisch gezien een zeer waardevol gebied, want het is zonder meer het meest gave slagenlandschap in het plangebied. Omdat het veen niet uitgegraven is voor turfwinning omdat de turf hier door afzettingen van de Oude Rijn van te slechte kwaliteit was. Daardoor is het oorspronkelijke middeleeuwse maaiveld en slotenpatroon nog intact. Daarnaast is vooral de Groote Westeindsche polder uitzonderlijk gaaf gebleven met een rijkdom aan kleine cultuurhistorische details in de inrichting. Ten eerste vanwege de geïsoleerde ligging alleen ontsloten door een doodlopende weg en ten tweede door het zeer natte maaiveld dat alleen extensief beheer toelaat. Het niet uitgeveende maaiveld ligt vrij hoog (ca. - 1,5m NAP) waardoor langs de Nieuwe Vaart een sterke hoogtesprong is naar de diep gelegen aangrenzende droogmakerij (ca. - 4,5 NAP).

De bebouwing beperkt zich tot enkele korte linten zodat de open ruimten nog grotendeels aaneengesloten zijn. Het omvat een langgerekt gebied van ca. 2500x650m. De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken. Hierdoor is al een badkuipeffect ontstaan omdat de boezemvaarten nog op de oude hoogte liggen (resp. Meerburgerwetering en ringvaart Drooggemaakte Kleine Geer- en Blankaardpolder).

Het is alsof er een dijk is aangelegd terwijl het om het oorspronkelijke maaiveld gaat. In deze “dijken" is een zeer bijzonder patroon ontstaan op de plaatsen waar de kavelsloten vroeger rechtstreeks op de vaart aansloten maar vanwege het inklinken gedempt moesten worden. Dit patroon kenmerkt zich door vele golvende inhammen waarin kleine natuurgebiedjes zijn ontstaan met oevervegetatie met ook in het

talud een sterke golving. Dit patroon is in de ringvaart van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder het duidelijkst en getuigt van de effecten van de sterke inklinking. Bovendien is dit microreliëf ook verrijkend voor flora en fauna.

Bij de waterstructuren valt ook een klein petgat op met legakker; restanten van een beginnende turfwinning die in de regio zeldzaam zijn. De kavelsloten zijn meestal breder dan in de droogmakerijen. Er zijn geen tochten dwars op de kavelrichting maar alleen her en der dwarssloten of restanten daarvan, waarvan een aantal schuin liggen. Verder veel meer greppels dan elders in het gebied zowel in de lengte van de kavels als opvallend dwars daarop om de lengte greppels af te wateren. Het maaiveld heeft hierdoor veel microreliëf wat nog wordt versterkt door een aantal opvallende kreekresten.

De beplanting heeft als bijzondere elementen zes kleine vierkante bosjes in het midden van een kavel; wellicht oude pestbosjes waar besmet vee is begraven. Ook kenmerkend is dat op veel damhoofden wilgen staan. Bij de oorspronkelijke erven komen wat meer hakhoutbosjes voor dan elders in het plangebied.

Het Oosteinde, de hoofdontsluitingsweg met vaart, loopt dwars door het deelgebied als grens tussen beide polders. Weg en vaart heetten oorspronkelijk Stompwijkse weg resp. Vaart en zijn de voortzetting hiervan tot aan Zoeterwoude. Langs deze weg ligt vanuit Stompwijk tot aan de gemeentegrens een vrij dicht bebouwingslint. De oneven zijde in de Groote Westeindsche polder heeft goed herkenbare historisch bebouwing met hoofdzakelijk vrij gave monumentale boerderijen en groene erven waarvan veel nog met het oorspronkelijke agrarische gebruik, namelijk melkveehouderij. Aan de even zijde in de Zwet- en Groote Blankaardpolder zijn de oude erven doorontwikkeld met overheersende grote bedrijfspercelen, grote bedrijfsgebouwen en twee kassencomplexen die diep in de open ruimte doorsteken. De ruimtelijke impact hiervan is des te groter omdat door de smalle langgerekte vorm van de polder deze erven ca. de helft van de kaveldiepte beslaan. Hierdoor zijn vooral vanuit Stompwijk nauwelijks diepe zichtlijnen mogelijk zodat vanuit de linten de openheid vanuit veel standpunten niet wordt ervaren. De omgeving van beide polders heeft ook veel van het oorspronkelijk karakter behouden. Waar dit niet het geval is, heeft dit doorgaans visueel een beperkte invloed.

Gebiedskenmerken:

- De polder is voor Leidschendam-Voorburg bijzonder omdat deze nooit is uitgeveend. Het middeleeuwse slagenlandschap is hier nog behouden met een rijkdom aan kleine variaties in kavelgrenzen en het slotenpatroon. De overige polders in het plangebied zijn allemaal jongere uitgeveende droogmakerijen die vanaf 1614 tot eind 19e eeuw zijn drooggelegd; diep gelegen en met een kleibodem.
- Sloten langs opstrekkende kavels zijn vaak breder en grilliger dan in de latere droogmakerijen die meer planmatig in vrij korte tijd zijn heringericht.
- Grote langgerekte open ruimten aan weerszijden van het Oosteinde.
- Lintbebouwing langs wegen (deels historische bebouwing).
- Veel microreliëf met greppels en kreekresten.
- De waterstand is hoog omdat bij teveel drooglegging het maaiveld teveel in zou klinken waardoor de waarde voor weidevogels zeer hoog is;
- De doodlopende weg midden in de Groote Westeindsche polder (Westeinde) heeft het authentieke profiel behouden wat in de regio bijna nergens meer voorkomt. Deze is zeer smal (ongeveer 3 meter) en het laatste deel is nog onverhard;
- De dammen aan het Westeinde met beplanting op de hoofden en meerdere kleine (pest)bosjes.

3.3.5 Zoetermeersche Meerpolder

De Zoetermeersche Meerpolder wordt begrensd door de Ommedijk met Ringsloot. De gemeentegrens met Zoetermeer loopt midden door het gebied. Deze polder heeft een bijzondere geschiedenis vanwege de oorsprong als veenmeer. Dit is te herkennen aan de karakteristieke eivorm, die vooral te vinden is in Noord-Holland waar veel meer veenmeren lagen. Al in 1614 is deze polder drooggemaakt, toen in de omgeving de turfafgravingen nog in volle gang waren. Het is daardoor de oudste droogmakerij van Zuid-Holland. De regelmatige verkaveling is door de grotere ouderdom wat grilliger dan de jongere droogmakerijen, te zien aan de meer afgeronde koppen van kavels en breedtevariatie in de tochten. Bijzonder is de karakteristieke 90 graden verdraaiing aan de beide uiteinden om in de ronding te passen.

Opvallend is verder het gevarieerde en golvende patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart. De interne afwatering loopt via drie tochten naar een gemaal in de Noordoosthoek net over de gemeentegrens. De oorspronkelijke molendriegang voor deze polder is nu af geknot en valt weg in de open ruimte. De eivorm wordt vanuit de polder nauwelijks ervaren door de zeer grote open ruimte van bijna vier kilometer in doorsnede.

Dit is wel zichtbaar op de wegen op de ringdijk en door de boombeplanting langs de rechte Middelweg die door het contrast de ronde vorm benadrukt. De Middelweg loopt precies door het midden, heeft nog een vrij bescheiden profiel dat daardoor landschappelijk goed past. De weg maakt bij binnenkomst over de ringdijk met vaart een karakteristieke hoogtesprong (oorspronkelijk lagen hier ophaalbruggen). De weg is midden 20^{e} eeuw bij het kortsluiten met het Oosteinde gemoderniseerd en op dezelfde hoogte doorgetrokken over de Jan Koenensloot. Op de taluds zijn Populieren geplant, wat nu een zeer markant element is.

Opvallend is ook de weg van Nederlandse Aardolie Maatschappij langs de Middeltocht beplant met zware Abelen, nu in gebruik als agrarische bedrijfsweg na het saneren van de Ja- knikker. De vier wegen op de ringdijk vertrekken vanaf de Middelweg en lopen oorspronkelijk dood maar zijn nu deels doorgetrokken als recreatief fietspad. Vanuit enkele actieve boerenerven lopen moderne bedrijfswegen de open ruimte in.

De schaarse bebouwing dateert van na de droogmaking, is nog grotendeels agrarisch van oorsprong en heeft veel van het karakter behouden. Pas in de 2e helft van de 20e eeuw zijn drie woningen midden in de open ruimte gebouwd nabij de Middelweg. Deze vallen niet zo op in de grote openheid.

De oorspronkelijke beplanting is schaars. In open ruimte groeien maar enkele kleine verspreide bosjes en er was heel plaatselijk wat beplanting langs de kavelgrenzen vanuit het lint. De meeste beplanting staat op de erven. Bijzonder en zeer waardevol relict is het intacte erf van een begin 20e eeuw verdwenen 18^{e}-eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit de nog het oorspronkelijke wegprofiel heeft. Kenmerkend aan de Stompwijkse kant zijn de meidoorhagen met knotbomen aan de droge kant van de Meer en Geerweg. Opvallend is de Populierenbeplanting langs de Middelweg met een haag tussen weg en fietspad.

<u>Gebiedskenmerken:</u>

- De karakteristiek met de eivorm van een drooggemaakt veenmeer: de Hollandse oerpolder uit de Gouden Eeuw.
- Zeer grote open ruimte waardoor de ronde vorm vooral op de ringdijk wordt ervaren.
- Zeer waardevol gevarieerd en golvend patroon van de ringdijk en de oevers van de ringvaart.
- Bomenrijen met populieren langs Middelweg verduidelijken de karakteristieke ronde vorm van de polder.
- Bescheiden profiel van de Middelweg past landschappelijk goed.
- Opvallende Abelen langs de NAM weg parallel aan de Middeltocht.
- Bebouwing heeft nog grotendeels het oorspronkelijke beeld met verspreide agrarische bebouwing onderlangs dijken; slechts enkele recente woningen in open ruimte.
- Vrij strakke verkaveling met een verdraaing aan de uiteinden vanwege de ronding.
- Meidoornhagen met knotbomen ter plaatse van bebouwing aan de Stompwijkse kant langs de Meer en Geerweg. Overige hagen verdwenen.

- Bijzonder en zeer waardevol intact erf van een verdwenen 18e-eeuwse boerderij, met enkele forse hakhoutbosjes en een houtsingel langs de oude toerit met het oorspronkelijke wegprofiel.

Ontwikkelingen
Vanuit het lokale natuurnetwerk wordt er ingezet op behoud en versterking van de aanwezigheid van weidevogels. Daarvoor dient opgaande beplanting te worden ontkracht in verband met habitat predatoren.

3.3.6 Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt begrensd door de omliggende dijken en vaarten. De gemeentegrens loopt midden door het gebied. Deze polder is een uitzonderlijk gave kleine droogmakerij van eind 19e eeuw, waar de opbouw van een Hollandse droogmakerij mede door het kleine formaat zeer herkenbaar is. De oorspronkelijke patronen van de inrichting zijn grotendeels intact. Onderaan de dijk ligt een ringweg die in de 19e eeuw nog niet gesloten was. Vanaf Stompwijk is er bij het binnenrijden vanaf de hoge dijk een fraai uitzicht. Halverwege in de lengte ligt een middentocht.

Zeer bijzonder is het golvende patroon in de noordelijke dijk van de ringvaart door oude aansluitingen op sloten die in de ringvaartoever door de moerasvegetatie kleine natuurgebiedjes vormen. De sloten werden in de 18e eeuw of eerder gedempt toen de niet uitgeveende aangrenzende Zwet- en Groote Blankaardpolder teveel was ingeklonken om nog rechtstreeks op de ringvaart te kunnen lozen.

De bebouwing is nog schaars, staat grotendeels op de authentieke locaties op de ringdijk en zijn naar buiten gericht op de ringvaart. Bij enkele boerenerven is recent de overzijde van de ringweg betrokken, soms inclusief bebouwing, wat storend is voor het landschapsbeeld (bijvoorbeeld een klein kassencomplex). Aan de zuidzijde lag ook een kassencomplex dat inmiddels is afgebroken. Tegen de gemeentegrens zijn midden 20e eeuw ook 2 kleine woningen verschenen.

Beplanting beperkt zich van oudsher tot de erven. Een recente toevoeging eind 20e eeuw is een klein bosje middenin de open ruimte. Er staat een bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude op de noordelijke ringdijk. Die op de zuidelijke ringdijk met Zoetermeer is in de loop der jaren verdwenen.

Gebiedskenmerken:
- Vrij kleine ruimte van ongeveer 2 km omsloten door de dijken.
- Zeer smalle ringweg beneden de dijken binnen sloten met steile smalle berm.
- Bijzonder patroon in ringdijk en oever ringvaart door inklinking.
- Oorspronkelijke boerderijen en enkele burgerwoningen bovenop de dijk naar buiten gericht op de ringvaart met achteringangen vanaf de ringweg.
- Markant 19e eeuws gemaal op de noordelijke ringdijk.
- Bijzondere hardstenen grenspaal Stompwijk- Zoeterwoude.

3.3.7 Duivenvoordse en Veenzijdsepolder

Een deel van deze polder ligt in de gemeente Leidschendam-Voorburg. Overige delen liggen in Wassenaar en Voorschoten en Leiden. Het bekendste deel in onze gemeente is de duivenvoordecorridor. Een minder bekend en minder toegankelijk deel ligt aan de bovenzijde van het spoor.
Het gebied ligt in het grootste, van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Nederland. 'Landgoederenzone Wassenaar - Voorschoten - Leidschendam - Voorburg'.
Het gezicht omvat een aangesloten reeks van landgoederen, buitenplaatsen met bijbehorende parken, tuinen, landerijen met boerderijen en villawijken met wijk- en groenvoorzieningen. In het gebied liggen onder meer de landgoederen Zuidwijk, De Horsten, Duivenvoorde, Clingendael, Backershagen en De Paauw en villaparken De Kieviet en Oud Wassenaar. In het gebied zijn de historisch geografische, landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken uit de zeventiende tot en met de vroege twintigste eeuw nog goed herkenbaar.

Gebiedskenmerken

- De sterke visuele relatie tussen het Horst- en Weidegebied.
- De nog aanwezig landschappelijke kwaliteiten die aansluiten bij de agrarische functie en inrichting in relatie tot de ooit aanwezige en nog resterende buitenplaatsen.
- De historische importantie van de Veursestraatweg als landverbinding over de Strandwal (tussen Voorburg, Veur en Voorschoten).

Ontwikkelingen
De Duivenvoordecorridor is in ontwikkeling naar een gebied waar naast landschapsbeleving en verblijfsrecreatie ook gewoond kan gaan worden. Ook wordt er een meer fijnmazig wandelnetwerk ontwikkeld om het gebied meer beleefbaar te maken.

3.3.8 Nieuwe Driemanspolder

De Nieuwe Driemanspolder is de nieuwe natuur- en recreatievoorziening tussen Den Haag en Zoetermeer en is voor een deel gelegen op grondgebied van Leidschendam-Voorburg. Naast natuur en recreatie heeft de polder een regenwaterretentie functie.



Figuur 15: Luchtfoto Nieuwe Driemanspolder 2020

Gebiedskenmerken
Doordat het gebied niet veel lager ligt en doordat de opgave voor waterretentie groot was is een groot deel van het gebied omdijkt. Buitendijks zijn er vele waterpartijen, wandel, fiets en ruiterpaden en groenvoorzieningen aangebracht. Het deel van het gebied wat gelegen is in Zoetermeer heeft een meer publieksfunctie met camping en horeca.

3.3.9 De Vliet en vlietoevers

De Vliet maakt deel uit van het Rijn-Schiekanaal tussen Overschie en Leiden en is een zeer sterke structuur in het gebied. Om de cultuurhistorische waarde van de Vliet en de oevers in het tracé Leidschendam-Voorburg in stand te houden en waar nodig te versterken, heeft de gemeenteraad in 2010 de Cultuurhistorische Analyse van de Vlietoevers goedgekeurd. Met deze analyse heeft de gemeente getracht om de cultuurhistorische kwaliteiten van de Vlietoevers binnen Leidschendam-Voorburg in kaart te brengen.

De architectonische kwaliteiten langs de Vliet zijn onder te verdelen in de volgende vier waarden:
- Een moderne uitstraling voor de bouwperiode waarin het pand is gerealiseerd
- Bebouwing met een eigen karakter en kwaliteit
- Symbiose tussen architectuur en ruimtelijke omgeving
- Verfijndheid in materialen en detaillering

Bedreigingen
- Door bodemdaling en klimaatsverandering vernatten de lage gebieden. Dit leidt tot discussie over het grondwaterpeil.
- Landgoederen kampen met omvangrijke problemen omdat de instandhouding kostbaar is en de baten veelal ontoereikend zijn.
- De veeteelt tobt met het probleem van schaalvergroting en de vernatting van het Veenweidegebied.
- De glastuinbouw wordt sterk beperkt en moet uitwijken naar andere locaties.
- De noodzaak van infrastructurele verbeteringen.

Wensbeeld
- De ambitie van de gemeente en de provincie is om de Vlietzone te ontwikkelen tot een robuust (openbaar) toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor groen, natuur, recreatie (sport) en landgoederen verbonden met Midden-Delfland en Vlietland, voorzien van een daarbij passende stedelijke ontwikkeling, ontdaan van verrommeling en met een terughoudend vormgegeven, goed ingepaste infrastructuur.
- Behouden en versterken van het landschappelijke, groene en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied.
- Benutten en verder versterken van de kwaliteiten en de recreatieve potentie van de Vlietzone.
- Grote ruimtelijke dynamiek creëren op de middellange en lange termijn in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid (MIRT-opgaven Haaglanden).
- Versterken van de identiteit van de kernen en benutten van de ligging van de oude kernen;
- Cultuurhistorische kwaliteiten zichtbaar en beleefbaar houden en maken, zoals de Romeinse stad aan de Vliet, sporen van de functie als trekvaart, sporen van industrie (betoncentrale Mebin), molen De Salamander en het Sluiscomplex en omgeving;
- Excellente woonmilieus creëren aan de Vlietoevers.
- De gemeente richt zich op behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige groene woonmilieus. Gestreefd wordt naar transformatie van incidentele werkgebieden tot aantrekkelijke woonmilieus en de realisatie van openbare oevers of stedelijke balkons aan de westelijke kant.
- De wens om gebiedseigen water en afstromend water uit de duinen en strandvlakten in eigen gebied te benutten;
- De toeristisch-recreatieve mogelijkheden vergroten en verbeteren;

- Bescherming van de hoge natuurwaarden en het realiseren van de ecologische verbindingen.

3.4 Zonering van deelactiviteiten

Het plangebied heeft, naast de onderverdeling in structuren en deelgebieden, verschillende zones waarin, afhankelijk van de locatie, verschillende deelactiviteiten of vervolgfuncties mogelijk zijn.

In sommige gevallen komt het voor dat de activiteiten grootschalig worden, waarbij de agrarische functie zelfs verdwijnt. Bijvoorbeeld een boerderij waarbij het houden van paarden in pension is uitgegroeid tot een paardenhouderij. Er is dan geen sprake meer van een deeltijdactiviteit, maar van een nieuwe functie waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. In dit geval is sprake van een vervolgfunctie.

De zonering is opgehangen aan de lintwegen in het plangebied.
Er zijn vier zones opgenomen, betreffende:

Zone 1:
Het Oosteinde (N206) als doorgaande weg met een breed profiel. Deze weg kan verkeersaantrekkende deeltijdfuncties goed aan. Het achterliggende weidegebied (Groote Westeindsche polder en Zwet- en Groote Blanckaartpolder) dient hierbij wel beschermd te worden tegen intensieve gebruiksfuncties, zoals paardenbeweiding en poldersporten, vanwege de landschaps- en natuurwaarden.

Deeltijdactiviteiten en vervolgfuncties in Zone 1 zijn mogelijk, ook wanneer die niet gebiedsondersteunend zijn aan het landelijk gebied en een verkeer aantrekkende werking hebben. Activiteiten dienen wel landschappelijk te worden ingepast, waarbij intensief gebruik van het aangrenzend weiland voorkomen dient te worden.

Zone 2:
De overgang van stad naar land aan het begin van de Stompwijkseweg en (in de toekomst) de Westeinderweg, nabij de kern Stompwijk. Bij deze laatste ontsluiting dient bij nieuwe activiteiten/ vervolgfuncties die een intensief gebruik van de weides kennen, rekening te worden gehouden met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

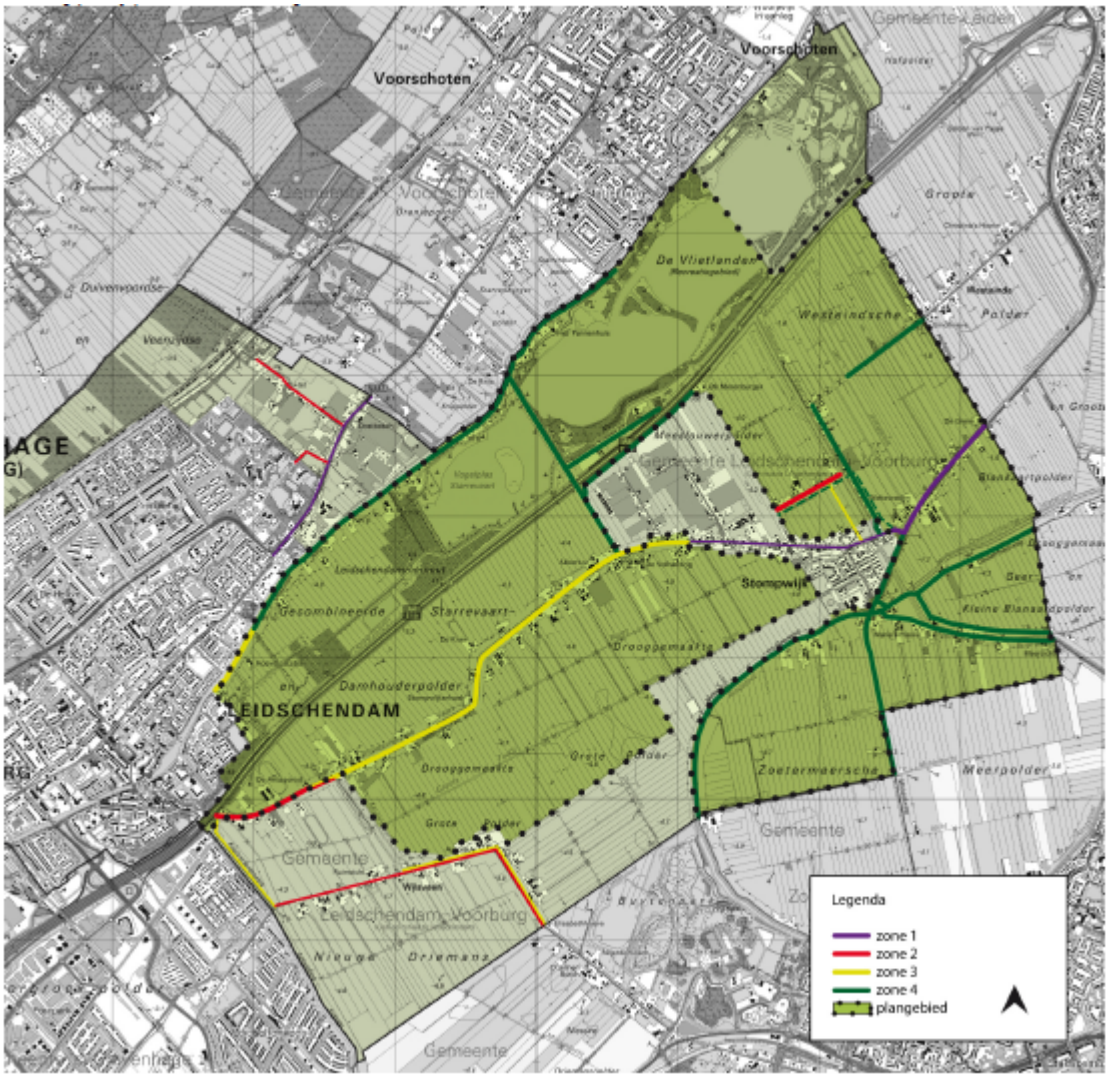
(Deeltijd)activiteiten/vervolgfuncties met een verkeersaantrekkende werking in Zone 2 zijn mogelijk indien deze gebiedondersteunend zijn aan het landelijk gebied. Activiteiten dienen landschappelijk te worden ingepast waarbij activiteiten die voorzien intensief gebruik van weides, rekening moeten houden met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. De toename van het autoverkeer is/ dient te worden afgewogen tegen de landschappelijke winst.

Zone 3:
De Stompwijkseweg als doorgaande weg met een profiel breder dan 4 meter. In de toekomst de belangrijkste recreatieve route.

Zone 4:
De Oostvlietweg als belangrijke landelijke recreatieve route en de overige smalle linten (vaak niet breder dan 4 meter) in het plangebied met hun waardevol achterland (landschaps en natuurwaarden).

Activiteiten met of zonder landschappelijke winst, maar zonder verkeer aantrekkende werking zijn toegestaan in alle 4 de zones. Activiteiten dienen wel landschappelijk te worden ingepast waarbij intensief gebruik van het aangrenzend weiland voorkomen dient te worden.

Op onderstaande kaart is de zonering weergegeven.



Figuur 16: Zonering deelactiviteiten en vervolgfuncties

In onderstaande tabel is weergegeven welke deeltijdactiviteiten/vervolgfuncties in de verschillende zones zijn toegestaan.

ACTIVITEITEN	Voorbeelden en/of toelichting	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Mogelijk bij bestemming
A. een activiteit zonder landschappelijke winst, maar met verkeersaantrekkende werking.						
kleinschalig bedrijf (aan huis)	meubelstofeerderij, fysiotherapeut, kappersalon, wasserette etc.	v				A, W*
kinderopvang	kinderdagopvang bij de boer	v	v			A
kleinschalige horeca, horecawet van toepassing	eten bij de boer, catering, etc	v				A
vervolgfunctie: landelijk bedrijf	dierenpension	v	v			A, A-PH
B. een activiteit met landschappelijke winst én met verkeersaantrekkende werking.						
poldersport	boerengolf, hindernisbaan, etc.; bij gebruik van weilanden alleen bij AW-L		v			A
kleinschalige detailhandel	boerenlandwinkel, antiekwinkel	v	v			A, W*
zorgboerderij		v	v			A, A-PH
verhuur tbv recreatie	kano-, roeiboot-, huifkar- en/of fietsverhuur	v	v			A, W*
agrarische dagrecreatie gericht op natuur en educatie, landschap en cultuurhistorie	workshops, kinderfeestjes, schoolexcursies, etc.	v	v	v		A, W*
paardenpension	pensionstalling van maximaal 15 paarden inclusief eigen paarden	v	v	v	v	A volwaardig
vervolgfunctie: paardenhouderij	alleen in zone randgebieden, dus een gedeelte van zone 2		o			A
C. een activiteit met landschappelijke winst, maar zonder verkeersaantrekkende werking.						
recreatief nachtverblijf	bed and breakfast (maximaal 4 kamers)	v	v	v	v	A, W*
kleinschalig ambachtelijk bedrijf	riet- en/of vlechtwerkbedrijf, hoefsmederij etc.	v	v	v	v	A, W*
kleinschalige horeca, horecawet niet van toepassing	theetuin/ -schenkerij	v	v	v	v	A, W*
kleinschalig kamperen	kamperen bij de boer	v	v	v	v	A
D. een activiteit zonder landschappelijke winst én zonder verkeersaantrekkende werking.						
kleinschalige opslag van goederen	'stille' opslag alleen binnen bestaande bouwwerken, 'stille' opslag van kampeermiddelen etc.	v	v	v	v	A
vervolgfunctie: landelijk bedrijf	hoveniersbedrijf	v	v	v	v	A, A-PH
vervolgfunctie: wonen		v	v	v	v	A, A-PH

W* = Woonboerderijen onder woonbestemming (voormalig agrarisch bedrijfscentrum)
A = Agrarisch bedrijfscentrum
A-PH = Agrarisch Paardenhouderij

Figuur 17: (deel)activiteiten / vervolgfuncties per zone

Ruimtelijke randvoorwaarden

De bouwwerken ten behoeve van de (deeltijd)activiteiten/vervolgfuncties dienen binnen het aanwezige bestemmingsvlak te liggen. Voor deelactiviteiten geldt dat het gezamenlijk oppervlak aan bebouwing binnen het bestemmingsvlak niet vergroot mag worden, tenzij aangetoond wordt dat bebouwing niet meer geschikt is voor de gewenste activiteit. Bestaande leegstaande bouwwerken dienen als eerst gebruikt te worden ten behoeve van de deelactiviteiten.

In de regels van de hoofdbestemming: Agrarisch, A-PH, of Wonen zijnde een woonboerderij (voormalig agrarisch bedrijfscentrum) zijn voor een aantal deeltijdactiviteiten al toelaatbaarheideisen opgenomen. Bijvoorbeeld het maximale gebruiksvloeroppervlak ten behoeve van een activiteit. Voor niet benoemde activiteiten in de hoofdbestemming vormen bovenstaande activiteiten behorende bij de zone van het betreffende lint, het toetsingskader.
Bij een aanvraag kunnen tevens nadere eisen gesteld worden aan bijvoorbeeld maximaal gebruiksvloeroppervlak.

Hoofdstuk 4 Beleid

Het bestemmingsplan Landelijk - 2 vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's van het rijk, de provincie en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is weer.

De eerste paragraaf gaat in op het ruimtelijk beleid op rijksniveau. De tweede paragraaf gaat in op het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau. Ten slotte wordt in de derde paragraaf ingegaan op het ruimtelijke beleid op gemeentelijk niveau. Een verdere ruimtelijke vertaling van het beleid in de regels en op de verbeelding wordt nader beschreven in hoofdstuk 6.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Duurzaam economisch groeipotentieel

- Sterke en gezonde steden en regio's

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen die prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal

3. Afwentelen wordt voorkomen

Toetsing plan aan NOVI
De NOVI kent een dusdanig hoog abstractieniveau, dat er geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's op het plangebied van toepassing zijn. Dit bestemmingsplan heeft wel raakvlakken met de NOVI, met name waar het gaat om het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. De (boven)lokale afstemming wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is een Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Bro gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigd Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is Bro gewijzigd en geldt een nieuwe Laddersystematiek. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de “treden” van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet álle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

Toetsing plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Met dit bestemmingsplan vinden, met uitzondering van een nieuwe ontwikkeling die is beschreven in paragraaf 2.2, geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

De ontwikkeling van het Meerpolder behelst geen stedelijke ontwikkeling, een ladderonderbouwing is daarmee niet aan de orde. Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Barro

4.1.3 Barro

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden. Dit besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) en wordt ook wel afgekort als het 'Barro'.

De AMvB Ruimte is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hierin worden door het Rijk kaderstellende uitspraken gedaan ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Deze uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij hun ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (d.w.z.: door middel van tussenkomst door de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De AMvB Ruimte bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken van het rijk.

In het Barro staan een aantal projecten beschreven die van rijksbelang zijn en waarmee rekening dient te worden gehouden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament

- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Toetsing plan aan Barro

Voorliggend plan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk in een van bovengenoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsbeleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het provinciale Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft men richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De actuele keuzes zijn digitaal raadpleegbaar via de website van de provincie Zuid-Holland.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot een integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie - Herziening 2021 en de Omgevingsverordening Zuid-Holland - herziening 2021 is per 15 maart 2022 in werking getreden.

4.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

De Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 februari 2022 de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. Beiden zijn op 15 maart 2022 in werking getreden en worden vervangen door de nieuwe Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) na inwerking van de Omgevingswet. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

De Omgevingsvisie benoemt voor de provincie de visie, ambities en opgaven voor de provincie Zuid-Holland. De omgevingsvisie bevat zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;

- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de zes ambities stelt de provincie in de omgevingsvisie 12 provinciale opgaven voor de omgevingskwaliteit vast. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale opgaven omgevingskwaliteit zijn: Landschap en cultuurhistorie, Gezondheid en veiligheid, Natuur en recreatie, Ruimte en verstedelijking (de bebouwde ruimte beter benutten), Wonen, Bodem en ondergrond, Cultuurparticipatie en bibliotheken, Klimaatadaptie, Zoetwater en drinkwater, Bereikbaarheid, Regionale economie en Energievoorziening.

Ook het programma Ruimte en de Kwaliteitskaart zijn onderdeel van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid - Holland. Het programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het om locatie specifieke of de programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Om aan te geven wat de provincie verstaat onder gebiedskwaliteit is een integrale Kwaliteitskaart opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze integrale Kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen:

1. Laag van de ondergrond. De grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
2. Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. De laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
3. Laag van de stedelijke occupatie. De steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
4. Laag van de beleving. De identiteit en (recreatieve) beleving.

De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie Zuid-Holland kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen wil behouden of versterken. Bij aanpassingen in het landschap moet rekening gehouden worden met deze richtpunten. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang.

Per laag is een aantal specifieke richtpunten aangegeven waar bij de ontwikkeling van een gebied rekening moet worden gehouden. Uitgangspunt daarbij is dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zolang er sprake is van behoud of versterking van de gedefinieerde ruimtelijke kwaliteit in de Kwaliteitskaart (ja, mits-beleid). Dit beleid geldt zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied.

4.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Omgevingsverordening er één is. De Omgevingsverordening Zuid-Holland stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. De inhoud is van toepassing op de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waarbij een provinciaal belang speelt. De provincie heeft in de Omgevingsverordening Zuid - Holland daarom onder meer regels opgenomen over Activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bodemsanering en flora- en fauna activiteiten, de leefomgevingskwaliteit en instructieregels aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo worden er bijvoorbeeld voorwaarden gesteld aan bestemmingsplannen welke de ontwikkeling van bedrijven of kantoren mogelijk maken of welke betrekking hebben op gebieden met een provinciaal belang, zoals langs provinciale vaarwegen of nabij landgoederen en kastelen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte/ Barro') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan Provinciale Omgevingsverordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Romeinse Limes.

Het volledige juridisch instrumentarium vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om de provinciale omgevingsvisie, het provinciaal inpassingsplan en de (proactieve en reactieve) aanwijzing. De provincie kan deze instrumenten inzetten als er sprake is van provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen en de uitwerking daarvan in het programma Ruimte. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing plan

Aangezien het plan "Landelijk - 2" hoofdzakelijk conserverend van aard is, sluit deze aan bij het relevante provinciale omgevingsbeleid. De uitgangspunten zijn passend binnen de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en versterken tevens de kwaliteiten. Het bestemmingsplan zal binnen de vastgestelde provinciale voorwaarden worden vormgegeven. Vanuit provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling. De bestaande overgang van het landelijk gebied naar bebouwde ruimte blijft met onderhavige plan behouden.

4.3 Gemeentelijk beleid en visies

4.3.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

In de strategische visie (2004) en in de structuurvisie Ruimte voor Wensen (2006) is een overkoepelende ambitie geformuleerd voor de gemeente als aantrekkelijke groene woonstad. Hoewel deze en vele andere oorspronkelijke ambities uit de structuurvisie 2006 overeind blijven, vertonen de ruimtelijke opgaven tussen 2006 en 2012 wel duidelijke nuanceringen en accentverschuivingen.

De integrale ruimtelijke opgaven zijn gericht op het versterken van de identiteiten van de gemeente, die te vinden zijn in drie ruimtelijke entiteiten: het stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Binnen deze kerngebieden in het doel de ruimtelijke structuur te verbeteren op basis van ruimtelijke kwaliteiten van de zogenoemde ‘identiteitsdragers’.

Samengevat zijn de ambities voor het buitengebied:

- De ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van groene woonstad.
- Verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie.
- Realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden.
- Verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

Met de herijking van de structuurvisie worden de wijzigingen en aanvullingen in bestaande opgaven en ambities verder in beeld gebracht en worden nieuwe kansen voor de ontwikkeling van de gemeente naar voren gehaald. Met dit document wordt de ruimtelijke toekomstvisie voor de gemeente geschetst tot het jaar 2040.

Het beleidsdocument 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' en het bijbehorende 'Structuurvisie Ruimte voor Wensen 040, herijking 01' zijn vastgesteld op 25 september 2012.

Toetsing plan

In de structuurvisie 2006 lag de nadruk op het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied. Het beleid en de visie hierop zijn gewijzigd. Het buitengebied heeft grotendeels een agrarische functie, dit blijft nog steeds de primaire drager van het landschap. Voorliggend plan betreft hoofdzakelijk een conserverend plan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die in strijd zijn met de Structuurvisie. Door de cultuurhistorische dubbelbestemming wordt tevens een passende bescherming geboden van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten in het landelijk gebied.

4.3.2 Kompas voor de leefomgeving

De samenleving roert zich. Er is veel maatschappelijk initiatief. De mondiger wordende inwoner heeft ertoe bijgedragen dat de Omgevingswet in ontwikkeling is. Een van de veranderingen uit die Omgevingswet is meer ruimte geven aan maatschappelijk initiatief. In het najaar van 2017 is het ‘Toekomstbeeld–LV op de kaart’ vastgesteld. De kern van het Toekomstbeeld is de groene aantrekkelijke woongemeente met drie karakteristiek verschillende kernen. Dit vormt bij het opstellen van de Omgevingsvisie dan ook een belangrijk uitgangspunt. De Omgevingsvisie gaat dienen als integraal afwegingskader voor diverse projecten en initiatieven van bewoners, bedrijven en gemeente. De uitwerking wordt vertaald in programma, projecten en plannen.

Dit Kompas van de Leefomgeving geeft de uitgangspunten, de gemeentelijke doelen en de hoofdkeuzes weer voor de op te stellen Omgevingsvisie.

Het beleidsdocument 'Kompas voor de leefomgeving' is vastgesteld op 8 januari 2019.

Toetsing plan

Voorliggend plan omvat vrijwel het gehele buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg en is opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De twee ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn in lijn met het beleidsdocument. Daarmee is het plan in overeenstemming met het beleidsdocument "Kompas voor de leefomgeving".

4.3.3 Agrarisch

4.3.3.1 Schaken met paard en landschap

De gemeente Leidschendam-Voorburg kreeg in toenemende mate te maken met paardenactiviteiten in het landelijk gebied. Dat ging met name om pensionstalling en manege (achtige) activiteiten op (voormalige) agrarische percelen en het houden van paarden bij particulieren.

Het houden van paarden kan zichtbare gevolgen hebben voor het landschap. De paardenhouderij kan bijdragen aan behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Maar ook kan het negatieve ontwikkelingen met zich meebrengen, zoals het verstoren van weidevogels, het vertrappen van grasland en landschappelijke verrommeling door onder andere het verschijnen van allerlei hekwerken en paardenbakken.

Dit beleidsplan is opgesteld om richting te geven aan de ontwikkeling van de paardensector in het gebied. Daar is ruimte voor geboden, echter zijn er ook spelregels waarmee, in relatie tot de waarden van het gebied en - waar nodig -, de groei wordt begrenst.

Het beleidsdocument 'Schaken met paard en landschap' is vastgesteld op 28 oktober 2008.

Toetsing plan

In voorliggend plan is het beleidsplan "Schaken met paard en landschap" doorvertaald naar de planregels. In het beleidsplan is het buitengebied gezoneerd in twee deelgebieden, de zogenaamde 'Randgebieden' en 'Agrarische gebieden'. Per gebied is aangegeven in welke vorm paardenactiviteiten toegestaan zijn. Deze deelgebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder twee gebiedsaanduidingen: 'paardenbeleid randgebieden' en 'paardenbeleid agrarische gebieden'.

Niet alle bestaande paardenhouderijen zijn gevestigd op een locatie, die in overeenstemming is met de gebiedsindeling van de Nota 'Schaken met paard en landschap'. Voor deze gevallen geldt dat de bestaande bedrijfsvoering, mits legaal gevestigd, op basis van de daarvoor geldende rechten mag worden voortgezet. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch, productiegericht of gebruiksgericht' is in de regels en op de verbeelding aangegeven welk type paardenhouderij, al dan niet in combinatie met een andere bedrijfstak is toegestaan.

Voor het beweiden van paarden en het inrichting van paardenvoorzieningen zijn verder onder de bestemmingen specifieke gebruiks- en bouwregels opgenomen. Is extensieve weidegang (door paarden) in een aantal bestemmingen bij recht toegestaan, maar wel begrensd door normen van aantal paarden

per hectare, is daarentegen bij het beweiden van paarden in de randgebieden (en waar specifiek aangeduid) de genoemde normen van aantal paarden per hectare niet toegepast. Voorliggend plan is daarmee opgesteld conform het beleidsplan.

4.3.4 Bodem

4.3.4.1 Nota bodembeheer gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar

Gemeentes zijn het bevoegd gezag voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de landbodem. Het wettelijk kader hiervoor vormen het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit. Beide documenten bevatten generieke regels waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

Indien gemeenten meer beleidsvrijheid voor het doelmatig en weloverwogen regelen van het hergebruik van grond en bagger, dan dienen zij een bodemkwaliteitskaart en een nota bodembeheer op te stellen. De gemeentes Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar hebben er voor gekozen om gezamenlijk een bodemkwaliteitskaart en een nota bodembeheer op te stellen.

Het beleidsdocument 'Nota bodembeheer gemeenten Leidschendam-Voorburg, Voorschoten en Wassenaar' is vastgesteld op 3 oktober 2013. Op 30 oktober 2018 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten de geldigheid van de bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen met uitzondering van de percelen gelegen boven de spoorlijn Den Haag - Leiden.

4.3.4.2 Bodemkwaliteitskaart Leidschendam-Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft samen met de gemeentes Voorschoten en Wassenaar het besluit bodemkwaliteit geïmplementeerd.

De bodemkwaliteitskaart is een belangrijk instrument voor hergebruik van grond en bagger. In een bodemkwaliteitskaart wordt een bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de ‘gemiddelde’ kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen. In de Nota Bodembeheer is beleidsmatig vastgesteld binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is en welke voorwaarden hierbij gelden.

Het beleidsdocument 'Bodemkwaliteitskaart Leidschendam -Voorburg' is vastgesteld op 3 november 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 oktober 2018 besloten om de geldigheid van de Bodemkwaliteitskaart met 5 jaar te verlengen.

Toetsing plan

Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij grond en /of bagger hergebruikt wordt. Het plan heeft daarnaast geen invloed op de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

4.3.5 Bouwen en verbouwen

4.3.5.1 Bouwverordening 2016

De gemeentelijke bouwverordening omvat regels voor het toepassen van brandveiligheidsinstallaties als voorwaarde voor een bouwvergunning, naast de technische voorschriften die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit (Dit wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet).

Verder bevat een gemeentelijke bouwverordening de niet-bouwtechnische eisen voor het bouwen zoals stedenbouwkundige voorschriften, regels voor het gebruiken van gebouwen voor het slopen en de manier van handhaving door de gemeente.

De bevoegdheid om een bouwverordening vast te stellen is gelegen in artikel 2 van de Woningwet, die bepaalt dat een gemeente een bouwverordening moet vaststellen.

Het beleidsdocument 'Bouwverordening Leidschendam-Voorburg 2016' is vastgesteld op 26 april 2016.

Toetsing plan

Voorliggend plan maakt geen nieuwe bouwwerken mogelijk. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de geldende voorschriften conform de bouwverordening.

4.3.6 Duurzaamheid

4.3.6.1 Duurzaamheidsagenda 2016-2020; Op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg

Duurzaamheid is steeds meer, direct en indirect, een belangrijk thema in het dagelijks leven. Veel inwoners, bedrijven en organisaties, inclusief Gemeente Leidschendam-Voorburg, zijn bezig met bijvoorbeeld energiebesparing en afval scheiden voor hergebruik. Er is een groeiend besef van een groene, natuurrijke en gezonde leefomgeving om ons heen.

Omdat duurzaamheid een veelomvattend onderwerp is, bakent de gemeente het onderwerp af voor deze duurzaamheidsagenda en ligt de focus op ecologische duurzaamheid. Duurzaamheid wordt beïnvloed door onze leefwijze, wijze van wonen en hoe mensen zich verplaatsen. Eenieder heeft een rol in dit geheel, zowel inwoners, ondernemers, organisatie als de gemeente zelf. De ambitie is een duurzamer Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Duurzaamheidsagenda 2016-2020; op weg naar een duurzamer Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 25 april 2016.

4.3.6.2 Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022

Om te zorgen dat ook voor de komende generaties onze planeet een goede plek is om te leven, moeten er veranderingen plaatsvinden in de manier hoe we werken, wonen, en leven. Ook in deze gemeente. Het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg wil grote stappen zetten op het gebied van duurzaamheid energie en milieu. De ambitie is een CO_2-neutrale gemeente met een circulaire economie in 2050. De gemeente werkt aan een toekomstbestendige stad met een gezond woon- en leefklimaat.

Sinds 2016 is op basis van de Duurzaamheidsagenda 2016-2020 aan verduurzaming gewerkt. Op basis van ontwikkelingen, het coalitieakkoord in 2018 en vakinhoudelijke kennis van partners en ambtenaren wordt het duurzaamheidsbeleid verder ontwikkeld en bestendigd in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2022.

Het beleidsdocument 'Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019-2020' is vastgesteld op 10 december 2019.

4.3.6.3 Lokale Energie Strategie (en Transitievisie Warmte)

De Lokale Energiestrategie - samen met de opgestelde transitievisie warmte - geeft de inwoners van de gemeente een beeld van wat zij de komende jaren kunnen verwachten ten aanzien van duurzame energie en in welke wijken de energietransitie als eerste zal worden opgestart. Gaandeweg zal de gemeente steeds meer verduurzamen doordat steeds meer energie lokaal zal worden opgewekt.

De Lokale Energiestrategie (LES) vormt input voor de regionale energiestrategie (RES). In de LES wordt onder andere de Transitievisie Warmte (TVW) opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente de transitie naar een aardgasvrije warmtevoorziening gaat aanpakken. De LES en de TVW vormen één van de vier bouwstenen die als basis dienen voor de gemeentelijke omgevingsvisie. De andere zijn: Groene Woongemeente; Mobiliteit & bereikbaarheid; Economie & bedrijvigheid. Samenhang tussen deze bouwstenen en bijbehorend beleid is er behalve qua ruimtelijke impact ook op het gebied van het reduceren van de CO_2 uitstoot. De bouwstenen worden samen met de overige thema's uit het Kompas van de leefomgeving (2019) per wijk en gebied uitgewerkt tot een omgevingsvisie.

Toetsing plan

Voorliggend plan maakt geen nieuwe energie ontwikkelingen mogelijk, het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De opwekking van duurzame energie zal voornamelijk plaats moeten vinden

door het benutten van zonne-energie op daken, gevels, onbenutte bebouwde locaties, parkeerplaatsen en infrastructuur. Voorliggend bestemmingsplan staat geen zonnevelden toe in het buitengebied. In de LES is opgenomen dat voor duurzame energie daarom voornamelijk moet worden gezocht naar oplossingen in stedelijk gebied.

4.3.7 Erfgoed

4.3.7.1 Erfgoedverordening

De hoofdpunten die in de 'Erfgoedverordening gemeente Leidschendam-Voorburg' worden geregeld zijn:

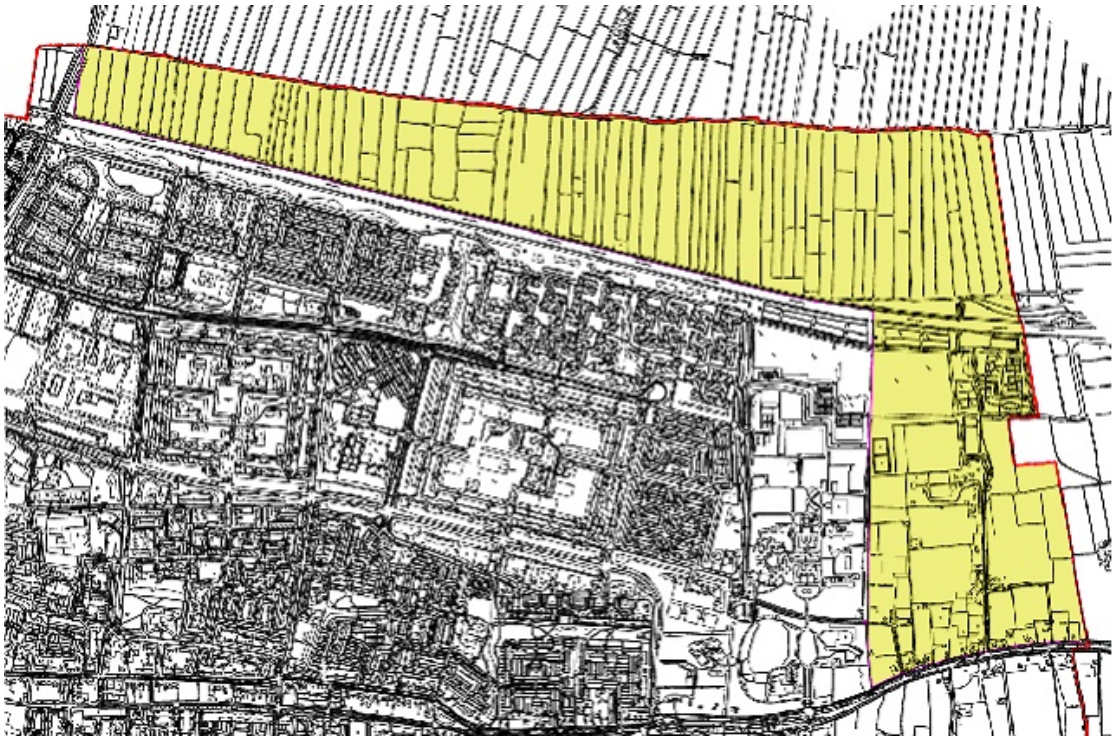
- De bevoegdheid van het college gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten aan te wijzen, dat kunnen zijn gebouwen, bomen, archeologische vindplaatsen etc.;
- De bevoegdheid van de raad beschermde dorpsgezichten aan te wijzen, het vergunningenstelsel voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten;
- Het instandhoudingsregime voor archeologische monumenten, archeologisch waardevolle gebieden, dan wel gebieden met een archeologische verwachting;
- De inschakeling van de Welstands- en monumentencommissie als onafhankelijk adviesorgaan dat adviseert over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Erfgoedverordening en het gemeentelijk erfgoedbeleid.

Het beleidsdocument 'Erfgoedverordening Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 21 september 2010.

4.3.7.2 Beschermd Stads- en dorpsgezicht

Een stads- of dorpsgezicht is een gebied in een stad of dorp met een bijzonder cultuurhistorisch karakter. De bescherming is bedoeld om de cultuurhistorische identiteit van een gebied te behouden en in te zetten bij ontwikkelingen. De gemeente heeft nog geen gemeentelijke gezichten.

In dit bestemmingsplan is de Landgoederenzone Voorschoten - Wassenaar - Leidschendam - Voorburg in 2007 door de Minister aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht:



Figuur 18: Leidschendam, Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten

4.3.7.3 Nota Archeologie

Conform het Overgangsrecht in de Erfgoedwet moeten gemeenten het archeologische belang meewegen in ruimtelijke projecten vanaf 100 m^2. Omdat gemeenten ook andere belangen te behartigen hebben, zoals economie, landbouw, wonen en infrastructuur, biedt de wet gemeenten daarbij wel beleidsruimte. Om deze taak goed te kunnen uitvoeren heeft de Gemeente Leidschendam-Voorburg in samenwerking met de gemeenten Voorschoten en Wassenaar archeologie beleid ontwikkeld en vastgesteld in 2009. In 2014 heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg haar archeologiebeleid herijkt, ‘archeologienota herijking 2013’. In de Nota archeologie wordt een overzicht van het archeologische erfgoed van de pactgemeenten gegeven en zijn de beleidsregels ten aanzien van de omgang met het archeologische bodemarchief geformuleerd. De archeologische beleidskaart geeft hierbij de archeologische waarde en verwachting per gebied aan met de daarbij behorende beleidsregels.

Het beleidsdocument 'Nota archeologie - herijking 2013' is vastgesteld op 3 december 2013.

4.3.7.4 Cultuurhistorische analyse Vlietoevers

De gemeente Leidschendam-Voorburg wordt gescheiden en verbonden door de Vliet. De scheiding ontstaat enerzijds doordat het grondgebied van Leidschendam-Voorburg aan weerszijden van de Vliet is gelegen. Anderzijds is er sprake van een verbinding omdat de Vliet de hele gemeente van noord naar zuid doorloopt. Juist dat opvallende kenmerk maakt de Vliet tot een belangrijke structuur binnen de gemeentegrenzen.

De eerste aanleiding voor het opstellen van deze cultuurhistorische analyse is een door de raad aangenomen motie. De tweede aanleiding voor het opstellen van de cultuurhistorische analyse is om deze te hanteren als een historisch kader voor de toekomst. De cultuurhistorische analyse van de Vlietoevers is een referentiekader voor het programma van eisen bij het opstellen van voorschriften in bestemmingsplannen en bij toekomstige ontwikkelingen.

Het beleidsdocument 'Cultuurhistorische Analyse Vlietoevers' is vastgesteld op 11 oktober 2016.

4.3.7.5 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

In de Woningwet is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

Er zijn ruime mogelijkheden voor de gemeente om accenten te leggen in het “ambitieniveau” dat wordt nagestreefd in het welstandstoezicht. Als kader voor plantoetsing en als inspiratie voor nieuwe bebouwing.

Het beleidsdocument 'Welstandsnota Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 14 juni 2004, laatst gewijzigd op 13 september 2011.

Toetsing plan

De archeologische waarden zijn vertaald in een aantal archeologische dubbelbestemmingen. Hierdoor is de bescherming en het behoud van deze waarden conform bovenstaande beleidsnota's geborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het erfgoedbeleid.

4.3.8 Wonen

4.3.8.1 Woonvisie 2016-2020

Nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt en in de wetgeving vragen om heroriëntatie op het woonbeleid zoals dat is vastgelegd in de WOONvisie 2020. De woningmarkt laat een meer op de vraag gerichte ontwikkeling zien. Vraaggericht wil zeggen dat er niet in de eerste plaats wordt gekeken naar de afzetmogelijkheden van woningen op korte termijn. Er moet beter worden nagedacht over de toekomstwaarde van de woningvoorraad en over de vraag waar onze (toekomstige) inwoners in bredere zin behoefte aan hebben voor de lange termijn.

De gemeente Leidschendam-Voorburg kiest ervoor om geen nieuwe “woonvisie oude stijl“ op te stellen, maar deze heroriëntatie te concentreren op een aantal actuele thema’s op het gebied van wonen. Deze woonvisie krijgt daarom het karakter van een “agenda wonen” en richt de focus op de kortere termijn en legt daarmee een basis om ook voor de lange termijn tot een aantal vervolgacties te komen.

Het beleidsdocument 'Woonvisie 2016-2020' is vastgesteld op 15 maart 2016.

4.3.8.2 Beleidsnota het dak op

De beleidsnotitie 'Het dak op' bevat concrete toetsingscriteria waaraan aanvragen voor dakterrassen worden getoetst. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een dakterras spelen het waarborgen van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het veiligstellen van de privacy van de buren een belangrijke rol. In de nota worden algemene regels gegeven voor het bouwen van een dakterras waaraan elke aanvraag moet voldoen.

Voor een aantal gebieden is vanwege het specifieke straatbeeld en de waardevolle architectuurtoepassing van het dakterrassenbeleid uitgesloten. Voor dergelijke situaties is een solitaire belangenafweging noodzakelijk.

Het beleidsdocument 'Het dak op! - Beleidsnotitie met sneltoetscriteria voor dakterrassen' is vastgesteld op 8 juli 2008.

4.3.8.3 Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg

In de afgelopen jaren ontving de gemeente steeds meer aanvragen voor een omgevingsvergunning, waarbij sprake is van woningsplitsing van een gebouw met bestemming 'Wonen' in Leidschendam-Voorburg. Kamerverhuur is minder zichtbaar voor de gemeente omdat hiervoor veelal geen omgevingsvergunning is vereist.

Belangrijkste redenen voor woningsplitsing en kamerverhuur zijn de schaarste in het aanbod van kleine (goedkope) woningen voor diverse doelgroepen en de vraag naar beleggingsobjecten door macro-economische ontwikkelingen als de negatieve spaarrente. Dit leidde soms tot ongewenste effecten op de leefbaarheid in de directe woon- en leefomgeving.

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikte niet over beleid en regelgeving om te kunnen sturen op het woningsplitsing en kamerverhuur indien dit past binnen het bestemmingsplan. De toename van het aantal aanvragen en de gevolgen voor de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn aanleiding geweest om onderhavig beleid te ontwikkelen.

Het beleidsdocument 'Beleidsnota Woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 6 april 2021.

Toetsing plan

Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt geen nieuwe woningen mogelijk. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie.

Conform de beleidsnota "Het dak op!" is het realiseren van een dakterras onder een aantal voorwaarden toegestaan. De beleidsnota bevat hiervoor de concrete toetsingscriteria waaraan een aanvraag wordt

getoetst. In de nota worden algemene regels gegeven voor het bouwen van een dakterras waaraan elke aanvraag moet voldoen. Bijvoorbeeld de eis dat het dakterras van binnenuit ontsloten dient te zijn en dat de daglichttoetreding van de omringende panden niet wordt verminderd. Daarnaast zijn voor elk type dakterras (op een plat dak, aan een kaplaag of op een uitbouw) specifieke eisen gesteld. De in het bestemmingsplan opgenomen (afwijkings)regels sluiten hierop aan.

Conform de beleidsnota "Woningsplitsing en kamerverhuur" is het met dit bestemmingsplan verboden om een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen (met uitzondering van een mantelzorgwoning). Tevens is het verboden om een bestaande woning te gebruiken of aan te bieden voor 3 of meer onzelfstandige woningen. Er kan middels een aantal afwijkingsbevoegdheden worden afgeweken van bovenstaande. Deze afwijkingsbevoegdheden zijn in overeenstemming met de uitzonderingen zoals vastgelegd in de beleidsnota.

4.3.9 Geluid

4.3.9.1 Actieplan geluid 2018-2023

Iedere vijf jaar moeten, volgens de Wet milieubeheer, aangewezen gemeenten de geluidsniveaus in de leefomgeving vaststellen. Het doel hiervan is om schadelijke en hinderlijke effecten ten gevolge van weg-, rail-en luchtverkeer en industrielawaai te beheersen of te verlagen. In het bijzonder geldt dit voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen en kinderdagverblijven en voor stille-en stiltegebieden. De gemeente Leidschendam-Voorburg behoort tot de aangewezen gemeenten.

Het beleidsdocument 'Actieplan geluid 2018-2023' is vastgesteld op 12 februari 2019

4.3.9.2 Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg speelt geluidhinder bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke plannen vrijwel altijd een rol. Een belangrijke reden hiervan is, dat veel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en dus op reeds geluidbelaste locaties. Veelal gaat het om plannen voor nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen e.d. Bij toetsing van de geluidhinderaspecten bij dit soort van plannen is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent namelijk voor nieuw geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen een stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gebouwd met in achtneming van de wettelijke voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Alleen voor situaties waarbij goed onderbouwd is vastgesteld dat dit laatste niet mogelijk is, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing van deze voorkeursgrenswaarden.

Het beleidsdocument 'Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 9 februari 2010.

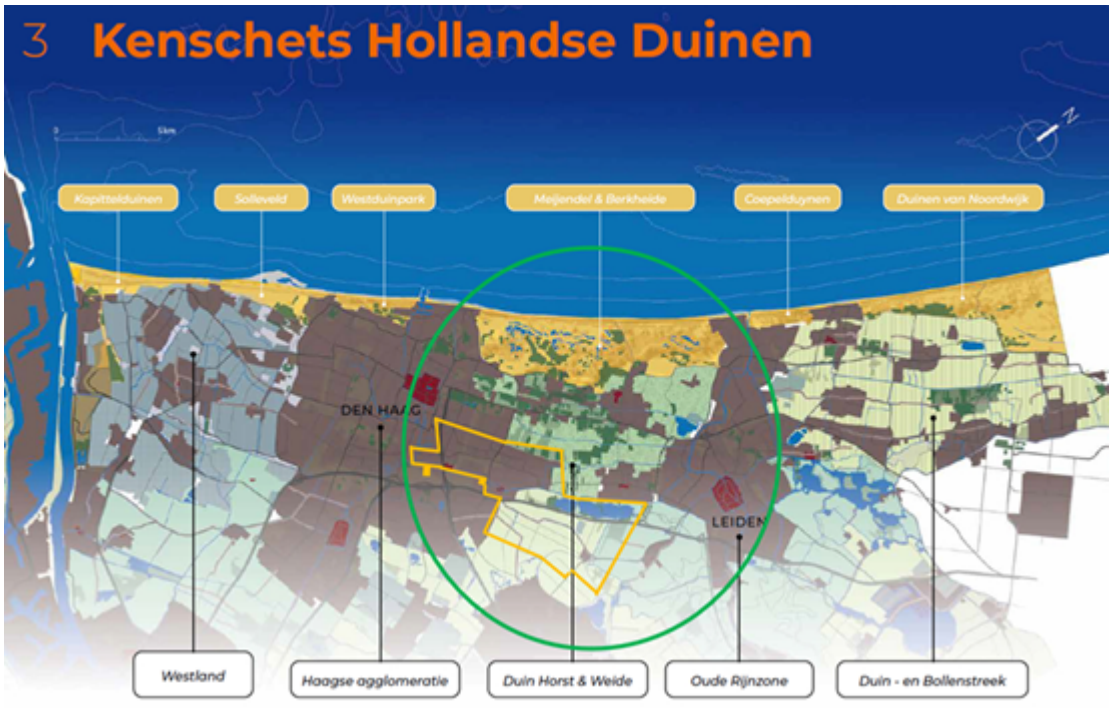
Toetsing plan

Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er is geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Het plan is in overeenstemming met het geluidbeleid.

4.3.10 Groenstructuur

Groen in het plangebied

Het buitengebied ligt op een knooppunt van drie landschappen: Midden-Delfland, het Groene Hart en de kustzone en kenmerkt zich door een breed scala aan voor het groen relevante ontwikkelingen waaronder het Nationaal Park Hollandse Duinen, het Regiopark 'Duin, Horst en Weide' en het waterrijke natuur- en recreatiegebied in de Nieuwe Driemanspolder.



Figuur 19: Gemeente Leidschendam-Voorburg (oranje grens); het werkgebied van Regiopark Duin, Horst & Weide (groene cirkel) binnen het gebied van het Nationaal Park Hollandse Duinen (hoofdgrens is de Vliet met hierlangs een zone met het veenweidegebied van Stompwijk)

Omdat er in andere kaders de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied al is vastgelegd wordt in het gemeentelijke groenbeleid alleen op hoofdlijn aandacht besteed aan het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat er in het buitengebied een duidelijke hiërarchie van open ruimten waarneembaar is. De insteek van het Groenstructuurplan is om deze karakteristiek te versterken. Er ontstaat differentiatie in het buitengebied wat de recreatieve waarde van het gebied ten goede komt.

4.3.10.1 Groen en landschapsbeleid gemeente Leidschendam – Voorburg

Groenstructuren

In het gemeentelijk Groenstructuurplan Buitengewoon Groen 2009 en het Uitvoeringsprogramma 2012 (herijking 2015) zijn de waardevolle groenstructuren vastgelegd. Naast de ruimtelijke waarden is dit is ook van belang voor de klimaat bestendigheid (infiltratie en hittestress). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze structuren zoveel mogelijk ingepast of als het niet anders kan gecompenseerd worden op basis van een plan ter goedkeuring van de gemeente.

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen aan welk groen van belang is op gemeentelijk niveau en waar het groen versterkt kan worden. Het garandeert het groene karakter van de gemeente in de toekomst door de hoofdgroenstructuur duidelijk te benoemen, verbindingen te maken en de ligging aan het buitengebied te versterken.

Om het groen in de gemeente te versterken wordt er ingezet op drie niveaus:

- groene zones;
- groene lijnen;
- groene wijken.

Om de ambities te verwezenlijken, wordt in het Groenstructuurplan gesteld dat bij nieuwe ruimtelijke projecten het groen vanaf de initiatieffase een serieus onderdeel moet zijn van de planvorming. Voor elk ruimtelijk plan dat in nieuwe ontwikkelingen of ruimtelijke ingrepen voorziet, moet daarom een groenparagraaf deel uitmaken.

4.3.10.2 Bomennota

In de gemeente Leidschendam-Voorburg staan in totaal 31.000 bomen. Een deel daarvan staat in de hoofdboomstructuur. De bestaande situatie van de bomen in Leidschendam-Voorburg is te vinden op de kaarten in het groenbeheersysteem. Leidschendam-Voorburg is een groene gemeente met een grotendeels verstedelijkt karakter dat ten oosten van De Vliet overgaat in het open veenweidegebied. De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar het behoud en versterking van het aanwezige groenbestand. Uitbreiding en verdichting van het stedelijk gebied mogen in principe niet ten koste gaan van de totale kwaliteit van het groen in de gemeente.

Het beleidsdocument 'Bomennota' is vastgesteld op 12 december 2017. Het beheer van het beleidsdocument is opgenomen in 'Bodemnota, onderdeel beheer'.

4.3.10.3 Groenstructuurplan 'Buitengewoon groen'

Het Groenstructuurplan omvat de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg, waarbij de nadruk ligt op het stedelijk gebied binnen de gemeente. Enerzijds omdat hier de dynamiek en de druk op het groen het grootst is, waardoor een heldere visie op het groen hier het meest urgent is. Anderzijds liggen er voor het buitengebied al diverse plannen, zoals het regiopark ‘Duin, Horst en Weide’ en het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011 met een uitgebreide landschapsparagraaf, waardoor de groene kwaliteit van het buitengebied al gewaarborgd wordt.

Het beleidsdocument 'Groenstructuurplan Buitengewoon Groen' is vastgesteld op 12 februari 2010. De uitvoering van het beleidsdocument is opgenomen in 'Groenstructuurplan, uitvoeringsprogramma'.

Toetsing plan

Voorliggend plan is conform het groen- en landschapsbeleid opgesteld. De groene en landschappelijke waarden zijn voor dit bestemmingsplan nader gespecificeerd in hoofdstuk 3 van de toelichting en in de regels onder de dubbelbestemmingen Waarde - beschermd stads- en dorpsgezicht (artikel 38) en Waarde - Cultuurhistorie (artikel 39).

4.3.11 Grondzaken

4.3.11.1 Notitie verkoop snippergroen voor de gemeente Leidschendam-Voorburg 2019

In het Kompas voor de Leefomgeving is vastgelegd dat Leidschendam-Voorburg een groene woongemeente wil zijn. Een groene omgeving wordt als een fijne omgeving ervaren met genoeg ruimte voor bomen, plantvak en parken. Dat maakt Leidschendam-Voorburg een fijne gemeente om in te wonen. Het is van belang dit groene karakter te behouden. Regelmatig hebben bewoners of bedrijven de wens om gemeentegrond, vaak groenstroken, aan te kopen en te gebruiken voor de uitbreiding van hun tuin, woning of bedrijf. Om meer duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente beoordeeld of grond wel of niet kan worden uitgegeven, heeft de gemeente beleid opgesteld.

Het beleidsdocument 'Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg 2019' is vastgesteld op 19 juni 2019.

Toetsing plan

Conform de "Notitie gronduitgifte gemeente Leidschendam-Voorburg" is in voorliggend plan het in gebruik nemen van gemeentegrond, ook wel bekend onder de term "snippergroen", niet toegestaan. Gronduitgifte of verkoop van grond, het huren van gemeentegrond of adoptie (onderhouden van gemeentegrond) dient bij de gemeente te worden aangevraagd.

4.3.12 Horeca

4.3.12.1 Horecanota 2011

Het gemeentebestuur onderkent het belang van horeca voor de gemeente. De horeca biedt werkgelegenheid aan een groot aantal mensen, hetgeen gunstig is voor de economie van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast heeft de horeca een recreatieve functie voor een aanzienlijk deel van de bewoners. Hierbij moet worden gedacht aan restaurant- en cafébezoek en het bezoeken van andere uitgaansgelegenheden. De horeca vervult een wezenlijke functie in de ondersteuning van andere bedrijven in de gemeente en ook ondersteuning bij de winkel- en ontmoetingsfunctie van de stad. De aanwezigheid van een veelzijdige en goed functionerende horeca levert dus een belangrijke positieve bijdrage aan de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast is het van groot belang dat door de aanwezige horeca dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt belast. Overlast en hinder voor de burgers dienen zo veel als mogelijk te worden beperkt. Geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust kunnen de kwaliteit van het woon- en leefklimaat aantasten.

Het beleidsdocument 'Horecanota 2011' is vastgesteld op 31 mei 2011.

4.3.12.2 Beleid inzake sluitingstijden 2011 gemeente Leidschendam-Voorburg

De Horecanota 2011, zoals deze op 31 mei 2011 is vastgesteld door het college geeft de kaders aan van diverse onderwerpen, waaronder de sluitingstijden, terrassen, alsmede de ondersteunende horeca in detailhandel. In de horecanota is aangegeven dat in een afzonderlijke beleidsnotitie een en ander nader wordt uitgewerkt.

Deze beleidsnotitie geeft de regels weer die gelden met betrekking tot de sluitingstijden van horecabedrijven en van de terrassen behorende bij horecabedrijven in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Beleid inzake sluitingstijden 2011' is vastgesteld op 31 mei 2011.

4.3.12.3 Beleidsregels terrassen gemeente Leidschendam-Voorburg 2015

De Horecanota 2011, zoals deze op 31 mei 2011 is vastgesteld door het college geeft de kaders aan van diverse onderwerpen, waaronder de sluitingstijden, terrassen, alsmede de ondersteunende horeca in detailhandel. In de horecanota is aangegeven dat in een afzonderlijke beleidsnotitie een en ander nader wordt uitgewerkt.

Deze beleidsnotitie geeft de regels weer die gelden met betrekking tot het verlenen van vergunningen voor terrassen behorende bij horecabedrijven in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Het beleidsdocument 'Beleidsregels Terrassen gemeente Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 14 juli 2015.

Toetsing plan

Voorliggend plan maakt geen nieuwe horecafuncties mogelijk. In het plan is één horecabestemming opgenomen. Verder is in dit plan ondergeschikte horeca mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Het realiseren van een terras bij ondergeschikte horeca is daar toegestaan indien er op de verbeelding de aanduiding 'terras' is vermeld. Verder is ondergeschikte horeca met een terras ook mogelijk binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Het plan is in overeenstemming met het horecabeleid.

4.3.13 Luchtkwaliteit

4.3.13.1 Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar een gezonde leefomgeving voor haar inwoners en bezoekers. Ze heeft daarom ten aanzien van de luchtkwaliteit de ambitie dat in 2030 geen enkele inwoner in de gemeente blootgesteld wordt aan een hogere concentratie dan de WHO-advieswaarde. Met dit actieplan wil de gemeente bijdragen aan het formuleren van beleid en een aanzet geven tot het uitvoeren van maatregelen in de komende vier jaar. De horizon van dit actieplan luchtkwaliteit reikt niet tot 2030. De bijdrage van dit actieplan is in het doel samengevat om te zorgen dat in 2020 de emissie van verontreinigde stoffen in de gemeente tenminste 10% lager is dan de autonome ontwikkeling nu aangeeft.

Het beleidsdocument 'Actieplan luchtkwaliteit 2016-2020' is vastgesteld op 25 april 2016.

Toetsing plan

Het plan is vrijwel geheel conserverend van aard, dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor geen toename van verkeer wordt veroorzaakt en dus geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

4.3.14 Recreatie en toerisme

4.3.14.1 Visie recreatie en toerisme Leidschendam-Voorburg 2025

De toeristisch-recreatieve sector ontwikkelt zich zowel provinciaal als regionaal als een kansrijke groeisector. Recreatie en toerisme leveren ook binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg een belangrijk bijdrage aan het economisch klimaat. Daarnaast is er nog een groot potentieel aan bezoekers. Tot nu was er nog geen integraal beeld van de activiteiten en ingrediënten op het gebied van reactie en toerisme in de gemeente. Daarom is besloten om een visie op te stellen voor recreatie en toerisme, samen met de lokale partners in de toeristisch recreatieve sector.

Het beleidsdocument 'Visie recreatie en toerisme Leidschendam-Voorburg 2025' is vastgesteld op 4 juli 2017.

Toetsing plan

De in het gebied voorkomende recreatieve doeleinden zijn opgenomen onder een recreatieve bestemming. Er wordt daarbij een verschil aangebracht in dagrecreatie, verblijfsrecreatie, recreatiewoningen en volkstuinen. Er worden in voorliggend plan geen nieuwe recreatieve bestemmingen mogelijk gemaakt. Het plan is in overeenstemming met het recreatieve beleid.

4.3.15 Sociaal beleid

4.3.15.1 Sociale structuurvisie - Ruimte voor mensen 2024

‘Leidschendam-Voorburg is een aantrekkelijke groen woonstad én een toekomstbestendige (financieel en sociaal) gezonde gemeente.

Met dit duidelijke doel voor ogen bestuurt het college van burgemeester en wethouders de stad. Deze algemene visie is gedeeltelijk uitgewerkt in de Structuurvisie ‘Ruimte voor Wensen 2040’. Met de Structuurvisie geeft de gemeente richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Leidschendam-Voorburg. Met deze Sociale Structuurvisie ‘Ruimte voor Mensen 2024’ geeft de gemeente richting aan de ontwikkeling van de stad op sociaal maatschappelijk gebied. De ruimtelijke en de sociale structuurvisie staan niet los van elkaar, maar vullen elkaar aan. Daar waar de visies worden uitgewerkt in concrete plannen op wijk en buurtniveau zullen de verbanden zichtbaar worden.

Het beleidsdocument 'Sociale structuurvisie - Ruimte voor mensen 2024' is vastgesteld op 25

september 2012.

4.3.15.2 Speelruimteplan- beleidsplan 2016-2025 Buitengewoon spelen

Spelen is belangrijk voor de ontwikkeling van kinderen. Om te kúnnen spelen is er naast voldoende vrij te besteden tijd, andere kinderen en volwassenen ook speelvoorzieningen en speelruimte nodig. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft als beheerder van de openbare ruimte de mogelijkheid hiervoor te zorgen en de juiste voorwaarden te scheppen. Om deze juiste voorwaarden te kunnen scheppen, en dus de kwaliteit en kwantiteit van de speelruimte te kunnen handhaven, is het belangrijk dat er een Speelruimteplan wordt vastgesteld.

Het beleidsdocument 'Speelruimteplan Leidschendam-Vorburg 2016-202' is vastgesteld op 26 april 2016.

Toetsing plan

Voorliggend plan is gelegen in deelgebied 4 zoals opgenomen op de deelgebiedenkaart van het speelruimteplan. Dit deelgebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De mogelijkheden om hier in het groen te ravotten zijn beperkt. Binnen verschillende bestemmingen zijn echter speelvoorzieningen en speelvelden toegestaan. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, maar biedt planologisch gezien de ruimte om speelvoorzieningen toe te staan. Het plan is derhalve in overeenstemming met het speelruimteplan.

4.3.16 Sport

4.3.16.1 Visie op sport en bewegen in Leidschendam-Voorburg

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een goede sportinfrastructuur. De gemeente heeft tientallen sportverenigingen en prachtige sportaccommodaties die goed verspreid over de gemeente liggen. Maar de benutting en bezetting van deze accommodaties kan verder worden verbeterd. Uitgangspunt hierbij is het streven naar zoveel mogelijk multifunctioneel gebruik van deze accommodaties.

De visie geeft richting voor de toekomst en het vertrouwen dat de gemeente de toekomst ingaat met gemeenschappelijke grond en een gedeeld begrip van wat er gebeuren moet.

Het beleidsdocument 'Visie op sport en bewegen Leidschendam-Voorburg' is vastgesteld op 26 maart 2016.

Toetsing plan

Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard, bestaande sportvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het plan is in overeenstemming met het sportbeleid.

4.3.17 Verkeer en parkeren

4.3.17.1 Verkeers- en vervoerplan herijking 2014, met doorkijk naar 2040

Het herijkte Verkeers- en vervoersplan 2014 bestaat uit 4 delen. Onderdeel a geeft de visie en de opgaven van onze gemeente bij het verkeers- en vervoerbeleid in de periode 2014-2020, met een doorkijk naar 2040. De achterliggende analyses en oplossingsrichtingen kunt u in het uitgebreidere deel B lezen. Om de oplossingen uit te voeren zal een meerjaren uitvoeringsprogramma (deel C) worden opgesteld dat gekoppeld is aan het Investeringsprogramma Ruimtelijke Ontwikkeling (IRO) en jaarlijks wordt geactualiseerd.

Het beleidsdocument is vastgesteld op 14 oktober 2014.

Onderdeel A: Verkeers en vervoerplan, onderdeel A

Onderdeel B: Verkeers en vervoerplan, onderdeel B

Onderdeel C: Verkeers en vervoerplan, onderdeel C

Onderdeel C: Verkeers en vervoerplan, onderdeel maatregelen

4.3.17.2 Nota Parkeernormen 2023

In de Nota Parkeernormen 2023 staan de parkeernormen voor auto en fiets. Hieraan moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg. De nota beschrijft de achterliggende rekenmethodiek en geeft aan onder welke voorwaarden van de norm mag worden afgeweken.

Het beleidsdocument 'Nota Parkeernormen 2023' is vastgesteld op 26 september 2023.

4.3.17.3 Nota Parkeerbeleid 2021

De gemeente is verantwoordelijk voor het regelen van het parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte. Dit doet de gemeente aan de hand van parkeerbeleid. Een goed parkeerbeleid is belangrijk voor de vitaliteit van de stad en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In deze Nota Parkeerbeleid 2021 is de visie op parkeren in de gemeente Leidschendam-Voorburg vastgelegd en staan de kaders voor verdere uitwerking van het parkeerbeleid. De gemeente wil een duidelijk en eenduidig parkeerbeleid voeren, waarbij parkeerbeleid ook kan betekenen dat er juist geen parkeermaatregelen worden getroffen. Deze nota is tot stand gekomen op basis van een interactief proces met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers, twee gemeente-brede enquêtes over parkeren en objectieve parkeermetingen.

Het beleidsdocument 'Nota Parkeerbeleid 2021' is vastgesteld op 6 april 2021.

4.3.17.4 Nota verkeersregelinstallaties

In de 'Nota Verkeersregelinstallaties' staan de uitgangspunten die de gemeente hanteert voor het realiseren, vervangen en ontwerpen van verkeersregelinstallaties. In het 'Beheer en onderhoudsplan' staat de aanpak van beheer en onderhoud voor 2018-2022.

Toetsing plan

Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard en is daarmee in overeenstemming met de geldende parkeernorm.

4.3.18 Water

4.3.18.1 Water- en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft wettelijke taken op het gebied van afvalwater, regenwater en grondwater. Basisuitgangspunten zijn dat het watersysteem zo veel water kan bergen dat wateroverlast en verdroging voorkomen wordt. Bovendien moet het water schoon en ecologisch gezond zijn en bijdragen aan een prettige leefomgeving. Daarnaast dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de effecten van klimaatverandering. Nieuwbouw dient klimaatadaptief gebouwd te worden.

Het beleidsdocument 'Water en rioleringsplan Leidschendam-Voorburg 2016-2021' is vastgesteld op 15 december 2015.

Toetsing plan

Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard en is daarmee in overeenstemming met het waterbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied relevante milieu-en omgevingsaspecten beschreven.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. In de bestemmingsregels wordt bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure " Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Geurhinder
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het nieuwe beoordelingskader voor geurhinder uit de veehouderij. Volgens de Wgv moet er een 'ruimtelijke scheiding' (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende). De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De normen in de Wgv zijn onder andere afhankelijk van het type geurgevoelig object en of het dieren betreft met of zonder een geuremissie. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel.
De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geen geurbeleid en dient zich in alle gevallen aan de Wgv te houden.

Lichthinder
De laatste tien jaar worden er steeds meer kassen verlicht door speciale verlichting, zogenaamde assimilatieverlichting. Assimilatiebelichting is de kunstmatige belichting van gewassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen. In het Activiteitenbesluit worden eisen gesteld aan assimilatiebelichting. Deze moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen.

Beoordeling plangebied

Voorliggend plan is nagenoeg conserverend van aard waardoor het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt. Een uitzondering vormen de 2 ontwikkelingen. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 2.2 .

5.2 Water

Oppervlaktewatersysteem
Het oppervlaktewater van het buitengebied bestaat uit een stelsel van grote sloten en weteringen waarop de kleinere kavelslootjes afwateren. De grote sloten en weteringen op het waterpeil van de Vliet worden boezemwateren genoemd. Het verkavelingpatroon van de sloten in veenontginningsgebieden is zeer karakteristiek en een belangrijk landschapselement. Om het waterpeil te continueren, wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten. Het waterpeil in het agrarisch gebied ligt dicht onder het maaiveld waarbij een balans gezocht wordt tussen bruikbaarheid (ontwatering) en een zo hoog mogelijk grondwaterstand om bodemdaling tegen te gaan.

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

Watergangen die van vitaal belang zijn voor de aan- en afvoer van water zijn de primaire watergangen. Dergelijke watergangen moeten zo veel mogelijk in stand worden gehouden. De overige watergangen hebben meer een waterbergings- en afwateringsfunctie op perceelsniveau. Dergelijke watergangen

kunnen makkelijker aangepast worden (verbreed, verlegd) aan veranderende functies voor zover ze niet tevens van landschappelijk belang zijn.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven wat primaire en overige watergangen zijn.

Waterkwaliteit
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2027 alle waterlichamen een “goede ecologische en chemische toestand”, en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een “goed ecologisch potentieel” moet worden bereikt.

De volgende KRW-waterlichamen liggen geheel of gedeeltelijk in het bestemmingsplan Buitengebied:

- Vlietland;
- Vogelplas Starrevaart;
- de Vliet;
- Meerburgerwatering;
- Stompwijkse Vaart;
- Nieuwe Vaart;
- Ommedijkse Watering;
- Meer- of Buurwatering.

De waterkwaliteit van de KRW-lichamen voldoet nog niet. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen zo veel mogelijk een bijdrage te leveren aan het behalen van de KRW-doelen. Dat kan bijvoorbeeld door de aanleg van natuurvriendelijke oevers, ecologische zones en het tegengaan van emissies uit de landbouw (vermesting).

De toepassing van uitloogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair moet zo veel mogelijk worden voorkomen, zodat minder verontreinigde stoffen in het watersysteem terecht komen.

Waterkwantiteit
Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat het afkoppelen van verhard oppervlak vereist is. Hiermee wordt bereikt dat zuurstofrijk hemelwater ten goede komt aan de lokale waterhuishouding en wordt voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hiervoor is drukriolering ook niet geschikt. Aansluiting leidt tot afvoerproblemen bij de (andere) woningen.

Nieuwbouwlocaties worden waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld. Bij nieuwbouw is het afkoppelen van hemelwater verplicht. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat redelijkerwijs niet kan worden gevraagd. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak geldt dat dakoppervlak en licht verontreinigd oppervlak altijd mag worden afgekoppeld, waarbij een bodempassage de voorkeur heeft. Dit kan een greppel zijn of een oppervlak dat tijdelijk onder water mag staan. Door naast of onder deze voorziening een drain aan te leggen worden langdurige hoge grondwaterstanden voorkomen. Deze bodempassage heeft als doel zoveel mogelijk water vast te houden in de bodem om bodemdaling tegen te gaan en om de verontreiniging af te vangen. Dit houdt in dat de bodempassage regelmatig gesaneerd moet worden, afhankelijk van de mate van verontreiniging en aangesloten verharding. Denk hierbij aan een frequentie van ongeveer 1 keer per 10 jaar. Verontreinigde oppervlakken kunnen worden afgekoppeld via een bodempassage, maar in geval de activiteiten vergunningsplichtig zijn, is aansluiting op de vuilwaterriolering of een bodempassage mogelijk verplicht ter beoordeling van de omgevingsdienst (in geval van lozing via de gescheiden riolering) of de

waterkwaliteitsbeheerder (in geval van rechtstreekse lozing). In het laatste geval is meestal ook een bergingsvoorziening noodzakelijk om de afvoersnelheid te begrenzen. Het kan zijn dat de saneringsfrequentie van een bodempassage hoger ligt. Het niet verslechteren van de waterhuishoudkundige situatie betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd.

Waterkeringen en onderhoud
Het reguleren van werkzaamheden in en rondom waterkeringen valt onder de bevoegdheid van het Hoogheemraadschap. In dit bestemmingsplan zijn daarom geen aanvullende eisen opgenomen.

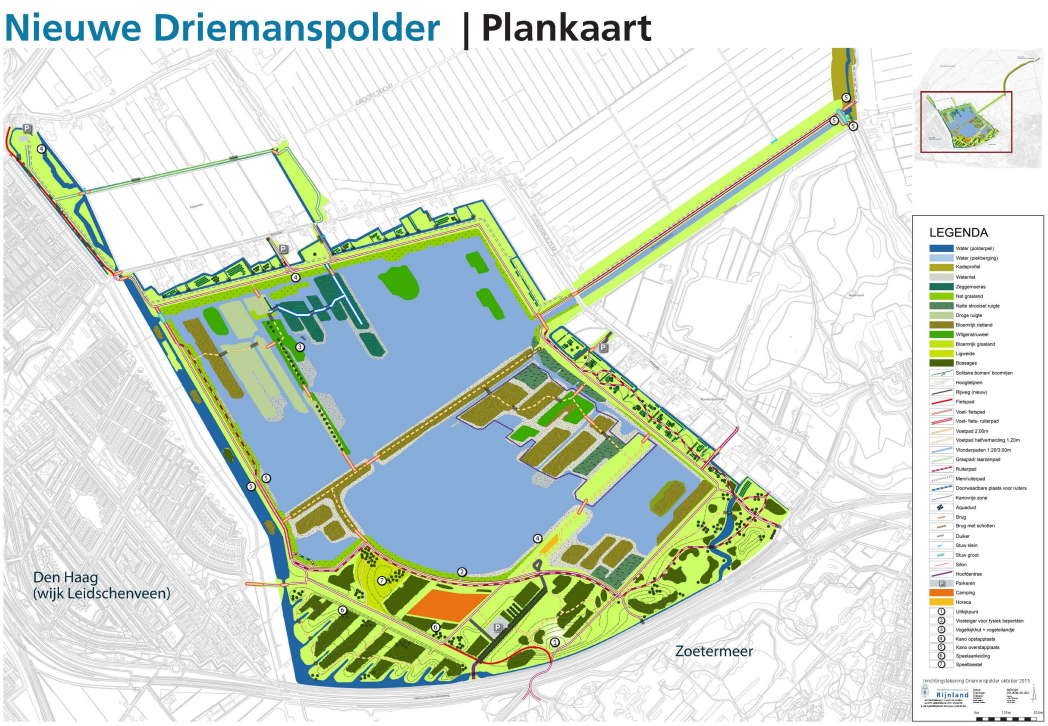
Grondwatersysteem
In het plangebied zijn twee verschillende grondwatersystemen te vinden. Het zogenaamde Zoetermeerse systeem en het Haagse duinsysteem.
Het Haagse duinsysteem is het water dat in de duinen en aanliggende strandwallen infiltreert en in de lage delen van de Duivenvoordecorridor en de droogmakerijen naar boven komt in de vorm van kwel. Het Zoetermeerse systeem wordt gevoed door de veenweidegebieden en is van oorsprong zoet. Op de rand van de twee systemen, onder meer in de Zoetermeerse Meerpolder, wordt het zoete water langzaam verdrongen door het zoute en ontstaat een brak milieu.

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 wordt door Dunea via een buis rivierwater aangevoerd uit de Maas.

In het buitengebied staan vaak woningen op de overgang van de boezemwatergangen naar de diepere polders. Door bodemdaling en veroudering van de bebouwing kunnen soms vochtproblemen optreden in de bebouwing. Het is aan de pandeigenaren om te zorgen voor voldoende ontwatering en het waterdicht houden van de bebouwing tegen grondwater.

Klimaatadaptatie
Door klimaatverandering ontstaan meer intensieve regenbuien en langduriger droge perioden. Om overbelasting van het watersysteem/boezemstelsel tegen te gaan wordt de Nieuwe Driemanspolder heringericht tot een calamiteitenberging. In de polders zal regenwater zo goed mogelijk moeten worden vastgehouden om droogteschade en versnelde bodemdaling door veenafbraak tegen te gaan. Stedelijke opwarming moet voorkomen worden door zo veel mogelijk hittebestendig te bouwen, bijvoorbeeld met groene daken, gevels of warmte reflecterende materialen. Daarnaast vergroot het Hoogheemraadschap van Rijnland de inlaatcapaciteit.

Nieuwe Driemanspolder:
In de Nieuwe Driemanspolder is een compleet (nat) natuurgebied aangelegd die tevens als calamiteitenberging en in de verdere toekomst wellicht als zoetwaterbuffer fungeren zal.
Voor de aanleg is ook een aantal toevoerende watergangen verbreed. De wijzigingen hebben gevolgen voor de ligging van watergangen en
waterkeringen.



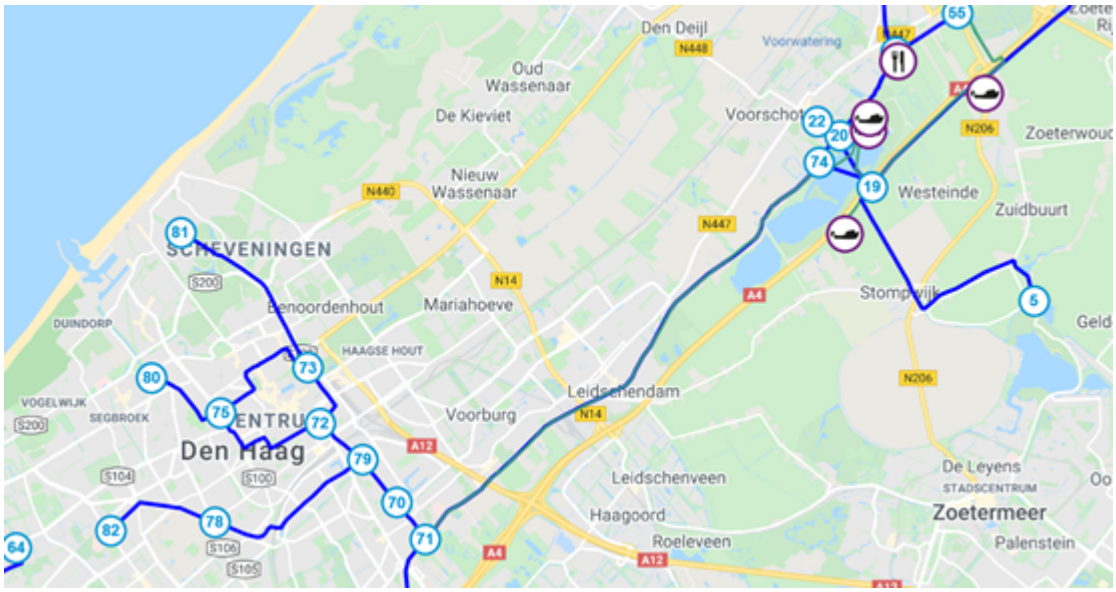
Figuur 20: plankaart Nieuwe Driemanspolder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de opgaven/plannen voor het toekomstige watersysteem.

Waterrecreatie - sloepenroute

In geval wat watergangen die deel uitmaken van het sloepennetwerk geldt voor bruggen een minimale doorvaarthoogte van 1,5 meter. Voor watergangen die hiermee in verbinding staan is dit een wens of in ieder geval van (toekomstig) gebruik als waterweg voor sloepen een eis. Dit laatste geldt voor de:

- Meerburgerwatering;
- Nieuwe Vaart;
- Bakkersloot;
- zijtakken van de Vliet waarin ligplaatsen zijn vergund en/of havens aanwezig zijn.



Figuur 21: Sloepennetwerk

5.3 Bodem

Bodemverontreiniging

Er wordt gesproken over bodemverontreiniging als door toedoen van de mens stoffen of materialen in de bodem of het grondwater terecht zijn gekomen die schadelijk zijn voor het ecosysteem, het milieu of de mens. Verontreinigingen kunnen in de bodem terecht komen door calamiteiten, morsen, lekkage van vaten en leidingen, storten van puin, afval en lozingen.

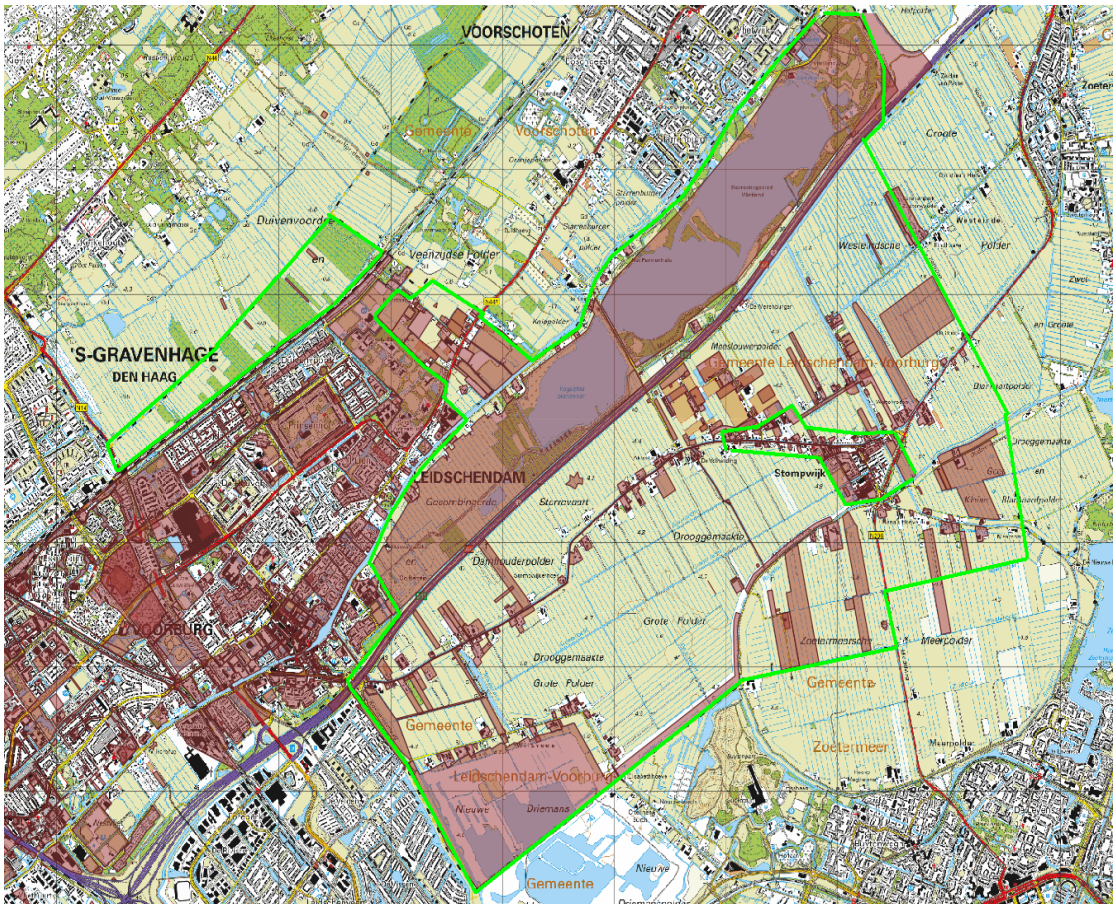
Het is wettelijk geregeld via de Wet bodembeheer (Wbb) en de bouwverordening dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bodeminformatie

Alle bodemonderzoeken, voor zover bekend bij de gemeente en bij de provincie, zijn in een gemeentelijk databestand opgenomen.
De milieukundige gegevens zijn gekoppeld aan een GIS (Geografisch Informatiesysteem) en kunnen worden weergegeven op een kaart.
Op de volgende sites staat ook bodemgegevens die van belang zijn om te bepalen of een terrein verdacht is op verhoogde gehalten en waar dus een bodemonderzoek noodzakelijk is:

- Bodemloket;
- Provinciale Bodematlas

De bodemonderzoeklocaties in het betreffende plangebied zijn op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 22: bodemonderzoeklocaties

Gemeentelijke bodemkwaliteitskaart

Op basis van diverse bodemonderzoeksgegevens heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2013 de Bodemkwaliteitskaart alsmede het Bodembeheersplan vastgesteld.
In deze beleidsnota's staat o.a. het volgende aangegeven:

- globale gemiddelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in bepaalde zones;
- hoe omgegaan moet worden met vrijkomende grond en het hergebruik van deze gronden;
- hoe omgegaan wordt met hergebruik en verwerking van baggerspecie.

In oktober 2018 is door het college van B&W de geldigheid van de bodemkwaliteitskaart verlengd met 5 jaar. De Nota Bodembeheer is geldig tot 2024. De bodemkwaliteitskaart zal in 2023 worden herzien. De verlenging is gebaseerd op een evaluatie van de diverse bodemonderzoeken die in de periode 2013 t/m 2018 zijn uitgevoerd, waaruit gebleken is dat er geen significantie verschillen zijn in de bodemkwaliteitgegevens ten opzichte van voor 2013.
Na 2023 zal de Bodemkwaliteitskaart alsmede de nota Bodembeheer volledig vernieuwd moeten worden, of worden geïntegreerd in het omgevingsplan overeenkomstig de Omgevingswet.

Bij het opstellen van de bodemkwaliteitskaart wordt de gemiddelde kwaliteit van de grond weergegeven waarbij geen rekening wordt gehouden met lokale verontreinigingen bij bijvoorbeeld pompstations, olietanks, puinlagen, toemaakdek, gedempte sloten, etc.

PFAS

In 2018 heeft men geconstateerd dat de bodem in Nederland verhoogde gehalten aan PFAS bevat. Plaatselijk zijn in Nederland zeer sterk verhoogde gehalten aan PFAS aangetoond met name bij bepaalde fabrieken, vliegvelden en brandweeroefenplaatsen.

PFAS betreft een verzameling chemische componenten met poly en perfuoralkyl verbindingen waarvan PFOA en PFOS de bekendste stoffen zijn.

De stoffen van de PFAS-groep zoals PFOA en PFOS breken niet af en stapelen zich op in het milieu. De risicogrenzen in grond en water zijn laag, echter de stoffen behoren echter niet in de natuur thuis en als ze in het drinkwater komen is er een potentieel humaan risico aanwezig. Deze stoffen zijn in heel veel producten gebruikt zoals brandblusschuim, teflon, coatings, waterafstotendheid van kleding, etc.

Eind 2022 heeft het college van B&W op basis van diverse chemische analyses van grond op PFAS de zogenaamde PFAS kaart vastgesteld waarna deze kaart is toegevoegd aan de Bodemkwaliteitskaart uit 2013. De gemeenteraad heeft in februari 2023 ingestemd met de PFAS-kaart

Bij de gemeente zijn geen bronnen bekend waardoor de grond verontreinigd is geraakt met PFAS.

Voor PFAS geldt het volgende:

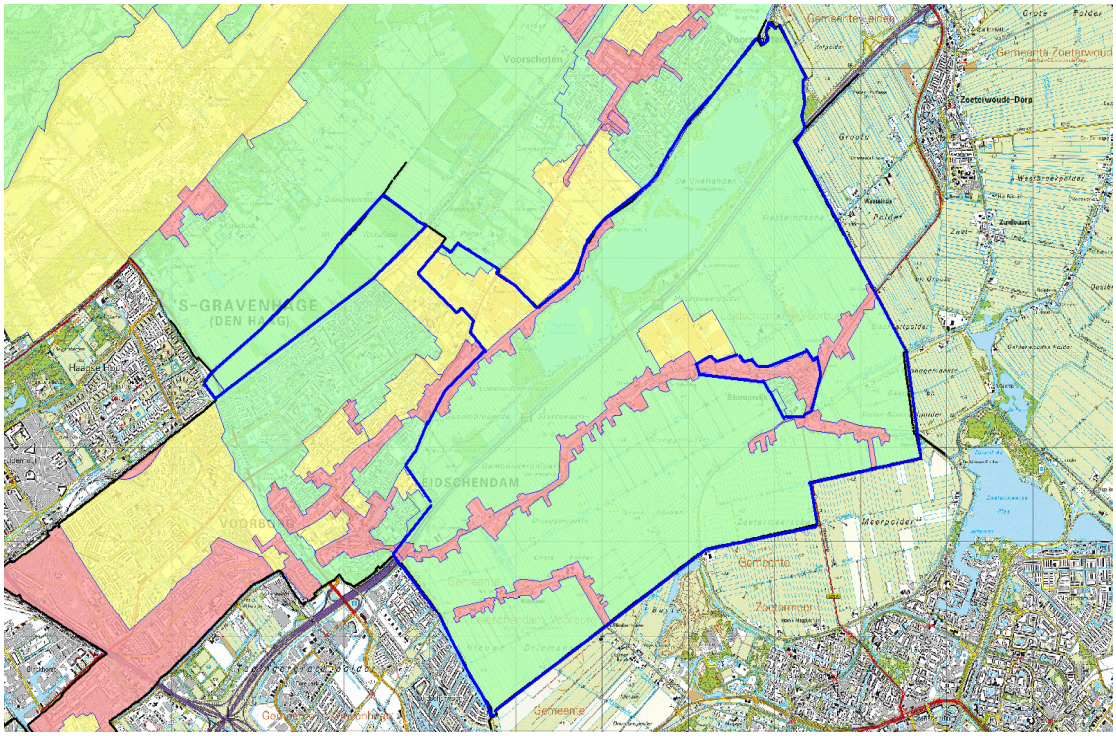
- Grond van 0,0 tot 0,5 meter - maaiveld voldoet aan toepassingswaarden wonen/industrie.
- Grond van 0,5 tot 2,0 meter - maaiveld voldoet aan de achtergrondwaarden.

Beoordeling bodemkwaliteit plangebied

Voor het onderhavige plangebied gelden de volgende zones met bijbehorende klasse:

kleur	zone	klasse 0 – 0,5 m – m.v.	klasse 0,5 – 2 m – m.v.
rood	1	industrie	industrie
geel	2	wonen	wonen
groen	3	achtergrondwaarde	achtergrondwaarde

De verschillende bodemkwaliteitsklassen van de bovengrond van 0,0-0,5 m – m.v. staan in onderstaande kaart weergegeven waarbij het plangebied met een blauwe lijn op is weergegeven.



Figuur 23: Bodemkwaliteitskaart

De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt voor het toepassen grond in een bepaalde zone.
Wanneer men een partij grond of baggerspecie in het plangebied wil verwerken is het van belang dat de

milieuhygiënische kwaliteit van de ontvangende bodem bepalend is.
De toe te passen partij grond/baggerspecie voor een ontvangende landbodem, en de landbodem zelf worden in drie klassen verdeeld die de mate van vervuiling weergeven, te weten Achtergrondwaarde (AW), wonen en industrie.
De klasse van de toe te passen partij moet hetzelfde of schoner zijn als de ontvangende landbodem.
Een schematisch overzicht voor het toepassen van grond is in onderstaand figuur weergegeven.

Ontvangende bodem	Kwaliteitsklasse	Achtergrond waarde(AW)			Wonen (W)			Industrie (I)		
	Functieklasse	AW	W	I	AW	W	I	AW	W	I
Partij toepasbaar?		↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Partij	Klasse									
	Achtergrond waarde	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Wonen	-	-	-	-	+	+	-	+	+
	Industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	+

Figuur 24: Schema grond toepasbaar in ontvangende landbodem

Beoordeling plangebied
Op basis van de bodemonderzoeksrapporten kan men voor het plangebied globaal de volgende milieuhygiënische bodemkwaliteit verwachten:

- De grond ter plaatse van de Stompwijkseweg en de Doctor van Noortstraat is sterk verontreinigd met zware metalen en PAK. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreinigingen. Graafwerkzaamheden ter plaatse van deze weg en de bermen mag alleen met toestemming van de overheid (gemeente of omgevingsdienst Haaglanden).
- De bodem ter plaatse van dijklichamen (Oostvlietweg, Wilsveen, Oosteinde, Meer- en Geerweg, Middelweg, Kniplaan, etc) is verdacht wegens de aanwezigheid van ophooglagen met puin en afval. Derhalve een grote kans op (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en asbest.
- De bovengrond van 0,0-5 m – m.v. ter plaatse van weilanden bevat over het algemeen geen of licht verhoogde gehalten aan stoffen. De bodemlaag beneden de 0,5 m – m.v. bevat over het algemeen geen verhoogde gehalten.
- De grond ter plaatse van voormalige sloten (dempingen), puinpaden, dammetjes, (voormalige) erfverhardingen, erven van boerderijen, lintbebouwing, kassen met ketelhuizen en opslagloodsen en (voormalige) bedrijven bevat over het algemeen verhoogde gehalten waarbij soms sanering noodzakelijk is.
- Alle woningen die vanaf 1987 zijn gebouwd is de grond waar nodig geschikt gemaakt voor de bestemming “wonen met tuin”

Voorliggend plan is conserverend van aard, waardoor het aspect bodem geen belemmering vormt. Een uitzondering wordt gevormd door de 2 ontwikkelingen. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 2.2.

5.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). De paragraaf staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. De wet bevat grenswaarden voor bepaalde luchtverontreinigde stoffen. Voor de luchtkwaliteit zijn met name de concentraties stikstofdioxide en fijnstof van belang. De concentraties van overige stoffen voldoen in Nederland ruimschoots aan de normen.

De belangrijkste grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn:

Stof	Norm	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde	40 µg/m^3	10 µg/m^3
	uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg/m^3	
Fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde	40 µg/m^3	15 µg/m^3
	24-uursgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar	50 µg/m^3	
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde	25 µg/m^3	5 µg/m^3

Figuur 25: Grenswaarden luchtkwaliteit

Bij nieuwbouwprojecten wordt in de Wet luchtkwaliteit onderscheid gemaakt tussen 'grote' en 'kleine' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij moet vooral gedacht worden aan omvangrijke grote nieuwbouwwoonwijken, bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Samengevat komt de regelgeving erop neer dat als de huidige en toekomstige luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoet aan de grenswaarden en/of het plan maakt geen nieuwe projecten of slechts kleine, NIBM-projecten mogelijk, dan is geen toetsing aan de grenswaarden nodig.

Beoordeling plangebied
Het plan is vrijwel geheel conserverend van aard, dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor geen toename van verkeer wordt veroorzaakt en dus geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitzondering vormen de 2 ontwikkelingen. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 2.2.

5.5 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening relevant zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en industrie. Leidschendam-Voorburg ligt buiten een geluidszone vanwege luchtvaart. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet

ruimtelijke ordening (Wro) en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Beoordeling plangebied

Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Voor zover het plan toevoeging van nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk maakt binnen een geluidszone, is toetsing aan de Wgh door middel van akoestisch onderzoek vereist. In dit plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

5.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten.
Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In deze paragraaf wordt tevens kort ingegaan op stoffen die risicovol zijn, maar niet onder de Externe Veiligheid vallen, zoals transport van benzine en opslag van consumentenvuurwerk.

5.6.1 Toetsingskader

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het bestemmingsplan betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, vastgesteld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6}-contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6}-contour gerealiseerd worden.

Conform de bepalingen van het Bouwbesluit (Dit wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet) hoeft men bij de aanvraag van een omgevingsvergunning alleen op externe veiligheid te toetsen wanneer het plan valt binnen de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico of binnen plasbrandaandachtsgebieden van vaar- of spoorwegen (Basisnetroute).
Voor de overige risicobronnen of situaties is toetsing nodig als het bestemmingsplan nadere regels bevat (zoals een nadere eis of afwijkingsbevoegdheid). Op basis van artikel 2.12 van de Wabo moet de gemeente deze regels dan in de omgevingsvergunning uitwerken en opnemen.
Wanneer er sprake is van een afwijking of wijziging van een bestemmingsplan in het kader van een omgevingsvergunning, dan is het gebruikelijk om de aspecten inzake EV opnieuw in ogenschouw te nemen.

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geen eigen beleid ten aanzien van EV.
Sinds 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland van kracht (Provinciaal blad nr. 2349 van 29 maart

2019). Hoofddoel van het beleid is de kans dat grote groepen mensen slachtoffer worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen te minimaliseren. Daarbij staan maatregelen aan de bron voorop. Gelijktijdig zijn de Omgevingsverordening Zuid-Holland en de bijbehorende programma's in werking getreden.
Het groepsrisico staat in de Omgevingsvisie Zuid-Holland genoemd als onderdeel van het provinciaal ruimtelijk belang. Om het ontstaan van nieuwe knelpunten rond de risicobronnen te voorkomen, vraagt de provincie de gemeenten om aannemelijk te maken dat op termijn aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan, wanneer het groepsrisico als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt en het berekende groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt.
In Leidschendam-Voorburg zijn er geen bestaande overschrijdingen van de oriëntatiewaarde.

5.6.2 Risicovolle inrichtingen

Voor de opslag van gevaarlijke stoffen van een zekere omvang geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast gelden voor kleinere opslagvoorzieningen en bepaalde installaties (bijvoorbeeld CNG-tankstations) aan te houden veiligheidsafstanden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Lpg en lng-tankstations
Lpg en lng-tankstations vallen onder Externe Veiligheid. Voor zowel lpg- als lng-tankstations heeft het Rijk aanvullend effectgericht beleid geformuleerd door middel van het vaststellen van circulaires. In de circulaires wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten (als kantoren, sporthallen, zwembaden, kampeerterreinen, speeltuinen, restaurant of verspreid liggende woningen met een dichtheid van 2 per ha) en zeer kwetsbare objecten (als verzorgingstehuizen en een kindercrèches). Mensen op hoge leeftijd en kleine kinderen zijn beperkt zelfredzaam. Daarom moet voor dergelijke verblijfsobjecten een grotere afstand tot het vulpunt van een lng- of lpg-installatie aangehouden worden tenzij aanvullende maatregelen aan de gebouwen worden getroffen.

Waterstof- en CNG-tankstations
Tot risicovolle inrichtingen behoren ook waterstof- en CNG-tankstations. Hierop is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (nog) niet van toepassing. Voor dergelijke objecten zijn wel rekenmethoden vastgelegd om de veiligheidscontouren te bepalen. Hierbij worden vergelijkbare grenswaarden (PR 10-6) gehanteerd.

Windturbines
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing. Tot 1 januari 2011 waren windturbineparken vergunningsplichtig. Hoewel strikt genomen niet van toepassing – het Bevi is als gezegd beperkt tot activiteiten met gevaarlijke stoffen – werd in rechte geaccepteerd dat voor de beoordeling van veiligheidsrisico's bij windturbines aangesloten mocht worden bij de methodiek van het Bevi en worden derhalve ook vergelijkbare grenswaarden (PF 10-6) gehanteerd. Een windturbine wordt dus beschouwd als een risicobron.

Pompstations voor benzine en diesel
De pompstations waar men benzine en diesel kan afnemen en soms ook verkoop van kleine propaantanks vallen onder de Wet Milieubeheer. Er zijn regels opgesteld ter bescherming van het milieu en de directe omgeving. Het Besluit Externe Veiligheid is hier niet van toepassing. Binnen het plangebied bevinden zich geen benzine pompstations.

Opslag van explosieven
Voor de opslag van explosieven wordt geen risicobenadering maar een effectbenadering gehanteerd. Op grond van artikel 2.6.6 (veiligheidszones munitieopslag civiele inrichting) van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden veiligheidszones aangewezen. Ook hier geldt dat het Besluit Externe Veiligheid niet van toepassing is. Er bevinden zich geen opslagplaatsen in dan wel nabij het plangebied.

Opslag van propaan-butaan in tanks groter dan:
Opslagtanks groter dan 13 m3 vallen onder Bevi. In het plangebied zijn 7 bovengrondse propaantanks aanwezig van ca. 3 m3 die onder de Wet Milieubeheer vallen.
Het betreft de volgende adressen:

-Rietpolderweg 1

-Rietpolderweg 6
-Rietpolderweg 11
-Oostvlietweg 26
-Oostvlietweg 63
-Meerburgerlaan 7
-Veursestraatweg 288-290

Grotere opslagtanks zijn niet aanwezig.

Tijdelijke opslag van consumenten vuurwerk
Opslag van consumenten vuurwerk minder dan 1000 kg valt onder de Wet Milieubeheer en is vergunningsplichtig. Opslag van meer dan 1000 kg valt onder Bevi. Wegens de strenge veiligheidsvoorschriften is de kans klein dat grootschalige opslag zal plaatsvinden.

Opslag energie in batterijen
(Overtollige) energie afkomstig van zonnepanelen of windturbines kan worden opgeslagen in lithium-ion batterijen. Deze elektriciteitsopslagsystemen zitten vaak in zeecontainers. Bij evenementen worden tegenwoordig ook gebruik gemaakt van accu containers in plaats van een aggregaat.
Het is bekend dat als er ooit iets mis gaat (kans is zeer gering) en de batterij vliegt in brand dan komen er zeer giftige gassen vrij en zal de brand uiterst moeilijk te blussen zijn. Energieopslag bij particuliere woningen tot 20 kW is vrijgesteld. Op 1 juli 2020 is in de Staatscourant de circulaire “Risicobeheersing lithium-ion energiedragers" gepubliceerd. Deze circulaire is adviserend. Wanneer de adviezen worden omgezet in voorschriften of regels in een bestemmingsplan of in een omgevingsvergunning dan zijn er wel afdwingbare maatregelen.

Huidige situatie inrichtingen
- Er zijn geen lpg-tankstations in of nabij het plangebied aanwezig;
- Er zijn geen lng, cng en Waterstofopslagen in of nabij het plangebied;
- Er zijn geen windturbines in of nabij het plangebied;
- Er geen inrichtingen aanwezig die onder BEVI vallen;
- Er is geen opslag van explosieven in en nabij het plangebied aanwezig
- Opslag van consumentenvuurwerk aan de Stompwijksweg 44, minder dan 10.000 kg.
- Er zijn 7 bovengrondse propaantanks in het plangebied aanwezig met elk een opslagcapaciteit kleiner dan 3 m3.
- Er is geen opslag van energie elektriciteitssystemen met lithium-ion batterijen in en nabij het plangebied (zogenaamde buurtbatterijen).
- Er zijn geen benzine-pompstations aanwezig in het plangebied, wel enkele bedrijfspompen.

Regels/voorschriften bij het nieuwe BP of omgevingsplan
- Mogelijkheid creëren lpg, lng, cng en waterstof -tankstations in of nabij het plangebied
- Toestemming of verbod windturbines in of nabij het plangebied (invloedsgebied);
- Wel of geen BEVI-inrichtingen toestaan;
- Geen nieuwe bovengrondse propaantanks in het plangebied toestaan.
- Wel of geen buurtbatterijen of tijdelijk energieopslag bij evenementen.
- Wel of geen cat. 3 bedrijven toestaan zoals benzine-pompstations.

5.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit

bijlage I van de Regeling basisnet.
In regio Haaglanden zijn voor de A4, tussen Knooppunt Ypenburg en de gemeentegrens tussen Leidschendam-Voorburg en Zoeterwoude (wegvakken Z8 en Z7), en de A13, tussen knooppunt Ypenburg en Delft-Zuid (wegvakken Z29 en Z113), basisnetafstanden vastgelegd.

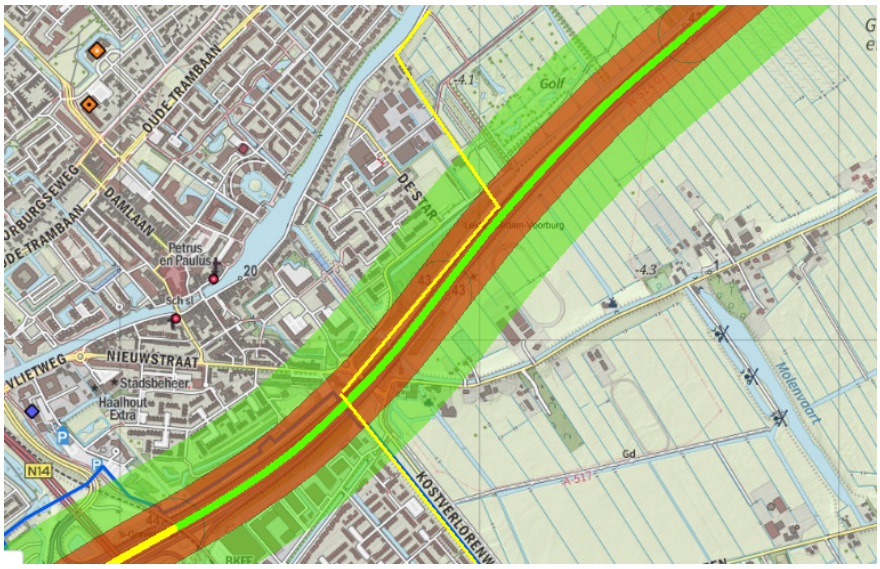
Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

Aan het bouwen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied zijn eisen gesteld op grond van artikel 2.3 eerste respectievelijk tweede lid van de Regeling Bouwbesluit 2012 (Dit wordt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet). Paragraaf 2.3 van deze regeling is eveneens op 1 april 2015 in werking getreden (Stb. 2015, 92). In beide gevallen moet zijn voldaan aan de artikelen 2.5 t/m 2.9 van voornoemde regeling. Aanvullend moet het mechanisch ventilatiesysteem van een, als beperkt kwetsbare object aan te merken, bouwwerk binnen een veiligheidszone zijn uitgerust met een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 2.10 van de regeling).
Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 meter van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet het groepsrisico worden verantwoord.

<u>Voor het plangebied geldt het volgende:</u>
Gemeente Leidschendam-Voorburg heeft geen routeringsbesluit vastgesteld, als bedoeld in artikel 24, tweede lid, van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de bevoorrading van enkele bovengrondse of ondergrondse brandstoftanks voor benzine, diesel of propaan zal incidenteel transport plaatsvinden over o.a. Wilsveen, de Stompwijkseweg en de Doctor van Noortstraat. Als basisregel geldt dat degene die met een voertuig over de weg gevaarlijke stoffen vervoert, verplicht is de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 als zodanig aangeduide bebouwde kommen van gemeenten te vermijden, tenzij dit voor het bevoorraden noodzakelijk is. De risico-contouren van 30, 80 en 200 meter liggen voor het grootste gedeelte over weilanden/openbaar groen. Plaatselijk gaat deze contour over enkele woningen.





Figuur 26: Risico-contouren vervoer gevaarlijke stoffen

Legenda

Gele lijn	lijnglobale ligging plangebied
Blauwe lijn	gemeente grens
Groene lijn	midden van de snelweg
Bruin vlak	80 meter RGS-lijn (100% letaliteit, waarbinnen slachtoffers vallen bij explosie van LPG of propaan)
Groen vlak	200 meter zone voor verantwoording in Bestemmingsplan

Plaatsgebonden risico
Uit de regionale informatie blijkt dat de plaatsgebonden 10-6 contour binnen de grenzen van de rijksweg ligt. Er liggen geen kwetsbare - en/of beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour.

Groepsrisico
Het huidige groepsrisico wordt door de invulling van het plangebied niet gewijzigd. Het groepsrisico is berekend met het RBMII-rekenprogramma. Met behulp van kentallen is het aantal personen in de bestemmingsvlakken bepaald. Daardoor is bij de berekening een hoger aantal personen genomen dan in werkelijkheid aanwezig zullen zijn. Uit de berekening komt naar voren dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt.

Huidige situatie transport over de A4
- De PR ligt op de autoweg;
- De 30 meter zone; in het plangebied staan geen kwetsbare objecten in deze zone
- De 80 meter zone (invloedsgebied transport gevaarlijke stoffen). Betreft de woningen aan Meeslouwerweg 1, 1a, 3 en Stompwijkseweg 3 en 6-12.
- De 200 meter zone treft de woningen aan Stompwijkseweg 12a-18c en 5B en Tuinbouwweg 1,2 , 2a en 4
- De 355 meter zone (invloed lpg-transport)

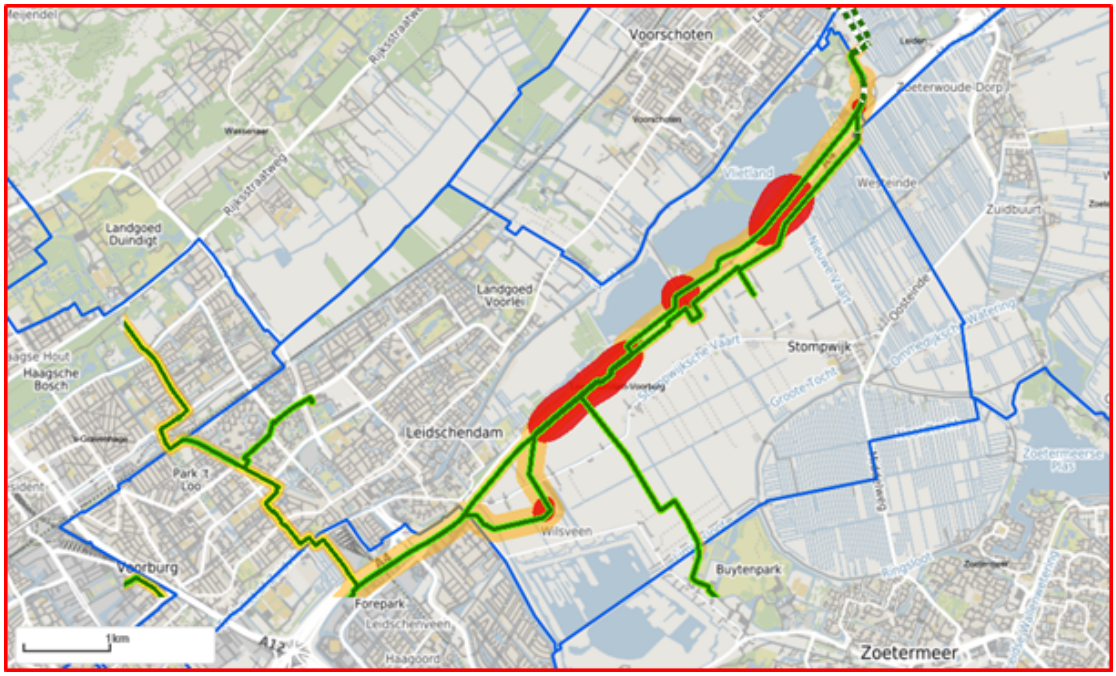
Nieuwe ontwikkelingen
- Bouw van nieuwe woningen (kwetsbare objecten) binnen de 30 meter niet toestaan.
- Binnen de 200 meter zone geen ontwikkelingen waarbij sprake is van zeer kwetsbare objecten maar ook geen inrichtingen waar gedurende een bepaalde tijd een grote groep mensen aanwezig is, zoals een paardenmanege of camping.
- Binnen de 200 meter zone kleinschalige bouw van woningen toestaan mits uit een QRA blijkt dat er geen overschrijding is de oriëntatiewaarde

5.6.4 Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.
Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.
Langs buisleidingen moeten belemmeringenstroken in acht worden genomen, waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de Algemene VELIN-voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatie-afstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* van oktober 2016.

De ligging van de ondergrondse hogedruk aardgasleiding in het landelijk gebied is op onderstaand plaatje weergegeven. Voor de leesbaarheid wordt het gebied van de 1% letaliteit niet weergegeven. Voor gedetailleerder informatie wordt verwezen naar de verbeelding en de website van Relevant.



Figuur 27: Buisleidingen

Legenda:
Blauwe lijn = gemeentegrens
Groene lijn = hogedruk aardgasleiding
Rood gebied = PR 10-6 zone
Geel gebied = 100 % letaliteitszone

De kenmerken van de aardgas trasportleidingen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

nummer	diameter	druk	1%-letaliteit	100%-letaliteit	Beschermings-zone	Ligging gasleiding
W-514-01-R	13	40	140	70	4	Langs A4, zuidkant
W-514-06	7	40	75	40		Van A4 naar de kassen aan de Huyssitterweg
W-514-19	9	40	95	50		Van A4 naar Zoetermeer langs Wilsveen
A-517	30	66	405	160		Grotendeels ten N van de A4

Bij het vervoer van deze gevaarlijke stoffen door buisleidingen is de systematiek voor de toepassing van de risicobenadering wezenlijk anders dan die voor de andere vormen van vervoer. De systematiek bij deze buisleidingen is in belangrijke mate vergelijkbaar met die voor categoriale inrichtingen. Door middel van vaste veiligheidsafstanden (die gekoppeld zijn aan de soort leiding) en de type maatregelen is direct af te leiden welke scheiding tussen risicobron en kwetsbare objecten gewenst is. Deze veiligheidsafstanden zijn weer onderverdeeld in bebouwings- en toetsingsafstanden. Voor de begripsvorming omtrent de bebouwings- en toetsingsafstand kan worden gesteld dat de bebouwingsafstand vergeleken kan worden met de PR 10^{-6} contour.

De toetsingsafstand kan worden vergeleken met de PR 10^{-8} contour. Bij ligging van kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten binnen de toetsingsafstand moet de toetsingsafstand worden meegenomen bij de bepaling van het groepsrisico. De vrijwaringzone van 30 meter aan beide zijden van de leiding wordt vrijgehouden van bebouwing. Daarnaast moet de bebouwingsafstand van 80 meter in acht worden genomen. Enkele verspreid liggende woningen in het plangebied voldoen niet aan deze afstanden. Binnen 100% afstand is de invloed van de leidingen zodanig groot dat toename van bebouwing of personen binnen deze afstanden sterk bijdraagt aan de verhoging van het groepsrisico.

Binnen het plangebied liggen enkele woningen op een korte afstand van de hoogdruk aardgasleidingen. De ene aardgasleiding heeft een druk van 66 bar, een diameter van 30", een diepteligging van ongeveer 1,5 meter en de andere heeft een druk van 40 bar, een diameter van 20" en een diepteligging van ongeveer 1,7 meter. Bij deze woningen kan, als gevolg van een calamiteit in relatie tot de afstand van de woningen tot de risicobronnen, het volgende effect optreden:

- Een hoogdruk aardgasleiding kan falen als gevolg van schade door derden. Door een beschadiging van de aardgasleiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Falen als gevolg van corrosie is uitgesloten door de veiligheidsmaatregelen die door de Gasunie zijn genomen (inherente veiligheid).

Plaatsgebonden risico aardgasleiding
Uit de risicokaart voor buisleidingen blijkt dat het plaatsgebonden 10^{-6} contour op de leiding ligt en dat op 4 plaatsen de 10^{-6} contour buiten de leidingen ligt. Binnen de 10^{-6} contour is alleen camping en jachthaven “De Merenburger” aan Meerburgerlaan 7 aanwezig. Nieuwe gevoelige functies buiten de bebouwingsvrije afstand, zoals woningen, kunnen wel worden toegestaan. Voor zover deze zich wel binnen de toetsingsafstand bevinden, mag worden gesteld dat het aantal nieuwe woningen dat zich eventueel voordoet niet leidt tot overschrijding van het plaatsgebonden risico. Datzelfde geldt voor het groepsgebonden risico.

De bebouwing in het plangebied valt onder de categorie incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II. Voor hoofdaardgastransportleidingen in het plangebied geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn. Voor regionale transportleidingen in het plangebied geldt een bebouwingsvrije afstand van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn.

Binnen deze afstand mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Deze zone is op de verbeelding opgenomen waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na vrijstelling) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding.

Groepsrisico
Door verspreid liggend bedrijfswoningen ligt het huidige groepsrisico in verband met de aardgasleiding ver onder de oriëntatiewaarde. Binnen het plangebied blijft het groepsrisico op gelijk niveau; rekenkundig heeft het plan dus nauwelijks invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico
In het plangebied bestaan voldoende mogelijkheden om de nadelige gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico te beperken.
Deze maatregelen zijn hieronder opgesomd:

- In het plangebied worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan binnen het invloedsgebied van de gasleidingen;
- In het plangebied worden in geen specifieke bestemmingen opgenomen waar verminderd zelfredzame personen zouden kunnen verblijven;
- Bereikbaarheid van de aardgasleiding.

Binnen het plangebied worden geen specifieke bestemmingen opgenomen waar verminderd zelfredzame personen zouden kunnen verblijven. Gelet op de diverse gebruiksfuncties binnen het plangebied moet echter wel rekening worden gehouden met aanwezigheid van personen met een verminderde mobiliteit, zoals ouderen.

Huidige situatie Buisleidingen
Op een vijftal plaatsen is een overschrijding van de PR 10^{-6}. Er is geen bebouwing aanwezig binnen deze contour, op termijn is saneren te overwegen. De 100% letaliteitscontour ligt plaatselijk over bebouwing, waaronder de Stompwijkseweg. Er zijn geen kwetsbare objecten binnen de 100 % letaliteitscontour.

Verantwoording groepsrisico (algemeen)
Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico maken zowel het Besluit externe veiligheid buisleidingen als het Besluit externe veiligheid transportroutes onderscheid in situaties waarin een (volledige) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan kan worden met een beperkte verantwoording:

1. Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of;
2. Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

In geval geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een stationaire risicobron zijn gelegen, is altijd sprake van een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

De hoogte van het groepsrisico
Het groepsrisico is in het verleden berekend. Aangezien in de periode 2012 tot heden geen of summiere wijzigingen zijn opgetreden met betrekking tot het aantal gebouwen en het aantal personen binnen het invloedsgebied, wordt ervan uitgegaan dat de toenmalige berekeningen nog accuraat zijn.

Voor de berekeningen wordt verwezen naar de onderstaande onderzoeken.

1. Technische rapportage GR-berekening Recreatief Knooppunt Driemanspolder

AVIV d.d. 25 oktober 2012; kenmerk: 122347;
2. Verantwoording GR externe Veiligheid Recreatief knooppunt Driemanspolder
AVIV d.d. 2 november 2012; kenmerk: 122347;
3. Rapportage Externe Veiligheid, inpassingsplan en Tracébesluit RijnlandRoute
Tauw d.d. 15 januari 2014; kenmerk: 4817796;
4. Onderzoek Externe Veiligheid BP Meeslouwerpolder
AVIV d.d. 6 april 2018; kenmerk: 183572;

De hoogte van het groepsrisico is kleiner dan 0.1 x de oriëntatiewaarde.
De kansen op een zwaar ongeval blijven voldoende klein om ze in relatie tot de oriëntatiewaarde acceptabel te achten.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. In onderhavig geval is dit een fakkelbrand.

In het geval van een fakkelbrand bij een aardgasleiding is er geen tijd om te vluchten en zullen de personen in een gebied, afhankelijk van de gasleiding over een gebied van 40 tot 160 meter (de 100% letaliteit) slachtoffer worden. Buiten de 100% letaliteitcontour is bij geval van een fakkelbrand, schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Er worden geen gebouwen of instellingen binnen het invloedsgebied van de leiding gerealiseerd waarvan naar verwachting de personen die zich daarin bevinden in mindere mate zelfredzaam zijn. Mocht evacuatie toch nodig blijken: Het plangebied wordt ontsloten door voldoende wegen die van de aardgasleiding af zijn gericht en die gebruikt kunnen worden als vluchtroutes of aanrijroute voor de hulpdiensten in geval van calamiteiten.

Bestrijding
Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat op het moment dat er iets misgaat de hulpverlening niet wordt belemmerd bij de uitvoering van haar taken. De inrichting van de ruimte kan de bestrijding echter negatief of positief beïnvloeden. Het is dus van belang knelpunten voor de hulpverlening in de ruimtelijke inrichting te voorkomen dan wel op te lossen. Veel van dit soort aspecten zullen in een rampbestrijdingsplan vastgelegd zijn of in het geval deze niet aanwezig is nog moeten worden vastgelegd. Opstelmogelijkheden voor materieel; is er voldoende ruimte bij de bron en in de belaste omgeving om het materieel te stallen. Inzetbaarheid van middelen en personele capaciteit; zijn voldoende (blus)middelen aanwezig. De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten om hun taken goed uit te oefenen. Diverse aspecten zijn vastgelegd in het regionaal crisisplan. Dit plan wordt regelmatig geactualiseerd.

Bereikbaarheid oppervlaktewater
Naast de standaard brandkranen kan het bij een calamiteit nodig zijn om meer bluswater beschikbaar te hebben. Dit bluswater kan verkregen worden uit oppervlaktewater (Stompwijksevaart, Molenvaart, Nieuwe vaart en de Vlietlanden). Dit oppervlaktewater moet wel voldoende bereikbaar zijn.

Aardgasleiding opnemen in gebruiksmeldingen
Voor gebouwen waar meer dan 50 personen kunnen verblijven is een gebruiksmelding verplicht. Deze meldingen worden beoordeeld door de brandweer. Voor de gebruiksmeldingen voor de gebouwen in het plangebied zal de brandweer erop toezien dat de aardgasleiding in gebruiksmelding wordt meegenomen.

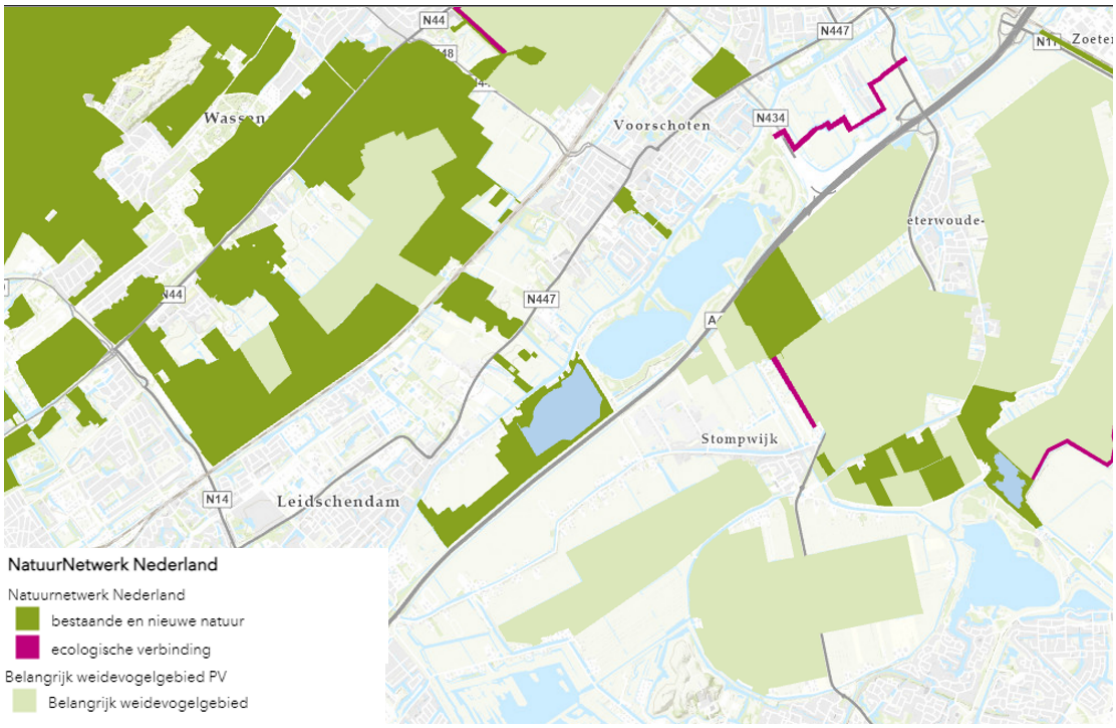
5.7 Natuur

5.7.1 Natuur

Gebiedsbescherming
Bij gebiedsbescherming wordt ingegaan op de beschermingswaardige natuurgebieden in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze beschermt een aantal gebieden:

- Het Natuur Netwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebieden;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Hieronder worden alleen de gebieden toegelicht die van toepassing zijn op het plangebied:



Figuur 28 Natuur Netwerk Nederland PZH

NatuurNetwerk Nederland, onderdeel ecologische hoofdstructuur
Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het NatuurNetwerkNedereland. Delen van het plangebied vallen binnen het NatuurNetwerkNederland

De bestaande en gewenste ecologische structuur is nader onderzocht in het kader van het Meerjarenprogramma van het Regiopark Duin, Horst & Weide: Stapstenen en verbindingen in Duin, Horst & Weide, verkenning van ecologische knelpunten. Bureau Waardenburg, september 2016.

Natura 2000
Binnen de Europese Unie wordt beoogd een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten te realiseren Natura 2000 genaamd. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden maken hiervan deel uit. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen

mag optreden. In of nabij het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden.

Nationale Parken

Het Nationale Park Hollandse Duinen is nog in de laatste fase van definitieve aanwijzing door de nationale overheid. In toekomst zal blijken of dit tot het instellen leidt van gebieden met een bescherming. Dat zal dan alleen betrekking hebben op het gebied binnen de hoofdbegrenzing. In Leidschendam-Voorburg loopt de hoofdgrens gelijk met de Vliet en betreft het strandwallenlandschap. Binnen de gemeentegrens liggen hier al beschermde gebieden zoals in de Duivenvoordse Veenzijdse polder.

Overige wetgeving; Houtopstanden buitengebied
Er is wetgeving van toepassing voor houtopstanden (voorheen Boswet). Bij ingrepen moet worden nagegaan of dit van toepassing is. Als blijkt dat dit het geval is dan geldt een meldings- en herplantingsplicht.

5.7.2 Flora en fauna

Volgens de natuurwetgeving dient een initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen op de hoogte te zijn van de beschermde natuurwaarden. Nieuwe plannen moeten getoetst worden aan de Wet Natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden en van dier- en plantensoorten en kan mogelijk eisen stellen aan nieuwe inrichting zoals bij sloop- en nieuwbouw.

De Wet Natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De regels gaan over het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strenge' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

5.7.3 Stikstofdepositie

In het gebied kan nieuwe inrichting door de toename van stikstofdepositie invloed hebben op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in de nabije Natura2000-gebieden. Zowel bij de aanleg door machines en transportbewegingen als na de realisatie. Sinds november 2022 telt de bouwfase weer mee bij de berekening van de stikstofdepositie. Onderzocht dient te worden of er significante gevolgen zijn door de stikstoftoename en of er vergunningsplicht is op grond van de Wet Natuurbescherming.

Beoordeling plangebied

Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, met uitzondering van een ontwikkeling die nader is beschreven in paragraaf 2.2. Geconcludeerd wordt dat het aspect Natuur geen belemmering vormt voor voorliggend plan en geen significante negatieve gevolgen op Natura 2000 gebieden tot gevolg kan hebben.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijk eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

D 9	Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1°. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of 2°. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en de plannen, bedoeld in de artikelen 3.1, eerste lid, 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van die wet, de vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied, het plan, bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden en het plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Figuur 29: Kolom D 9 van m.e.r.-plichtige activiteiten uit Wet Milieubeheer en Besluit m.e.r.

Voor de activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst, of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het planvoornemen valt onder de in D9 gestelde drempelwaarde.

5.8.2 Beoordeling en conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan een beleidsneutrale herziening is van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen in het buitengebied, geldt dat voor de getoetste milieuaspecten geen effecten optreden, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de systematiek van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels en de bijbehorende verbeelding.

6.1 Systematiek van het bestemmingsplan

Op grond van het Bro dient een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg te worden vastgelegd. Een bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend. In verband met het elektronisch vastleggen en vaststellen van bestemmingsplannen worden in het Bro eisen gesteld aan bestemmingsplannen. Deze eisen zijn nader uitgewerkt in bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Het bestemmingsplan Landelijk - 2 is overwegend conserverend van aard en daardoor in juridische zin op dusdanige wijze vormgegeven dat met name de bestaande situatie is vastgelegd en dat de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen met name gericht zijn op kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies dan wel ondergeschikte functiewijzigingen. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor bouwplannen in het plangebied en vormt een bindend kader voor het gebruik van gronden en opstallen in het gebied.

De plandocumenten omvatten de bindende planonderdelen, te weten de regels (inclusief bijlagen) en de verbeelding, en de onderbouwende of toelichtende planonderdelen (de toelichting inclusief bijlagen). De regels en de verbeelding bevatten een juridische vertaling van de beleidsvoorwaarden vanuit de diverse overheden enerzijds en van het beoogde ruimtelijk toekomstperspectief anderzijds. De bindende planonderdelen worden nader onderbouwd met:

- de toelichting op de verbeelding en regels;
- nadere onderzoeken t.b.v. diverse specifieke beleidsaspecten.

Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding) is te zien dat onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Alle gronden op de verbeelding hebben een bestemming, die zichtbaar wordt gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met letter om de bestemming aan te duiden. Elke op de verbeelding aangegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet worden bebouwd. Daarbij wordt ook weer terugverwezen naar de aanduidingen op de verbeelding. De verbeelding en de regels zijn ingericht met inachtneming van de wettelijk voorschreven standaarden. De regels van het bestemmingsplan zijn onderverdeeld in:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.2 Inleidende regels

Om eenduidigheid te bevorderen en misverstanden over de toepassing en interpretatie te minimaliseren zijn inleidende regels opgenomen in hoofdstuk 1 van de regels, welke bestaan uit:

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in het plan relevante begrippen omschreven;
- Artikel 2: Wijze van meten; hierin wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

De artikelen 1 en 2 omvatten alle gebruikelijke bepalingen en definities, die van belang zijn voor de toepassing van zowel de bestemmingsregels als de dubbelbestemmingen en algemene regels.

6.3 Bestemmingsregels

Een bestemmingsartikel is, conform de eerdergenoemde standaard, volgens een vaste indeling opgebouwd, te weten:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.

Het een en ander voor zover van toepassing. Niet alle onderdelen komen in dit plan in iedere bestemming terug.

Onderstaand wordt per bestemming een beschrijving gegeven. Voor een aantal veelvoorkomende bestemmingen, te weten Agrarisch, Bedrijf, Maatschappelijk, Recreatie en Wonen wordt dieper ingegaan op de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen deze bestemming. Voor de overige bestemmingen wordt volstaan met een korte beschrijving.

6.3.1 Agrarisch

In het plangebied komen de volgende agrarische bestemmingen voor:

- Agrarisch: de bestemming ten behoeve van alle bestaande agrarische bedrijven;
- Agrarisch - Glastuinbouw: de bestemming ten behoeve van alle bestaande glastuinbouwbedrijven;
- Agrarisch - Paardenhouderij: de bestemming ten behoeve van alle bestaande bedrijfscentra van (legale) paardenhouderijen, niet zijnde een paardenfokkerij;
- Agrarisch met waarden: de bestemming voor zowel het gebruik van de als zodanig aangewezen gronden voor de agrarische bedrijfsvoering, als de bescherming, versterking en/of het herstel van de waarden van die gronden.

6.3.1.1 Agrarisch

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Bij grondgebonden agrarische bedrijven is de productie hoofdzakelijk afhankelijk van de bij het bedrijf behorende gronden. In het plangebied gaat het met name om melkveehouderijen. De bestemming 'Agrarisch' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende bebouwing en voorzieningen mogen worden gesitueerd. Binnen de bestemming worden verschillende deelactiviteiten mogelijk gemaakt, waaronder intensieve agrarische bedrijvigheid.

Intensieve agrarische bedrijvigheid als nevenactiviteit bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan indien deze bestaat (en legaal is) op het moment dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie is gelegd. Deze intensieve veehouderijen kunnen hun bedrijfsvoering blijven uitoefenen en beperkt uitbreiden, zolang deze activiteiten ondergeschikt blijven aan de grondgebonden agrarische activiteiten.

Nieuwe intensieve agrarische bedrijven zijn niet toegestaan. Een doorgroei van een intensieve nevenactiviteit naar een hoofdactiviteit, is ook niet mogelijk.

6.3.1.2 Agrarisch - Glastuinbouw

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zijn glastuinbouwbedrijven toegestaan. Deze bestemming komt (nog) voor in de Meeslouwerpolder en op één locatie aan de Ondermeerweg. De meeste verspreid liggende glastuinbouwbedrijven zijn inmiddels gesaneerd.

6.3.1.3 Agrarisch - Paardenhouderij

De bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' is toegekend aan alle bestaande bedrijfscentra van (legale) paardenhouderijen, niet zijnde een paardenfokkerij. Het betreft gebruiksgerichte paardenhouderijen en stoeterijen. De bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende bebouwing en voorzieningen dienen te worden gesitueerd. In tegenstelling tot paardenfokkerijen, richten gebruiksgerichte paardenhouderijen zich op de recreatieve beleving van de paardensport.

In de Nota 'Schaken met paard en landschap' is het buitengebied gezoneerd in twee deelgebieden, de zogenaamde 'Randgebieden' en 'Agrarische gebieden'. Per gebied is aangegeven in welke vorm paardenactiviteiten toegestaan zijn. Deze deelgebieden zijn in het bestemmingsplan opgenomen onder twee gebiedsaanduidingen: 'overige zone- paardenbeleid randgebieden' en 'overige zone-paardenbeleid agrarische gebieden'. Niet alle bestaande paardenhouderijen zijn gevestigd op een locatie, die in overeenstemming is met de gebiedsindeling van de Nota 'Schaken met paard en landschap'. Voor deze gevallen geldt dat de bestaande bedrijfsvoering, mits legaal gevestigd, op basis van de daarvoor geldende rechten mag worden voortgezet. Door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch, productiegericht of gebruiksgericht ' in de regels en op de verbeelding is aangegeven welk type paardenhouderij, al dan niet in combinatie met een andere bedrijfstak is toegestaan.

Een ondergeschikte paardenhouderij bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is in beide deelgebieden toegestaan. Nieuwe, op zichzelf staande paardenhouderijen (geen paardenfokkerijen zijnde), zijn niet direct bij recht toegestaan in de als 'paardenbeleid agrarische gebieden' aangeduide gebieden. Op deze manier wordt ongewenste concurrentie met de agrarische bedrijven en het doorbreken van de eenheid van het agrarisch gebied voorkomen, hetgeen schaalvergroting van melkveehouderijbedrijven in de weg zou kunnen staan. Eventuele vestiging van nieuwe, zelfstandige paardenhouderijen is daarom alleen direct bij recht mogelijk in de gebieden aangeduid als 'overige zone - paardenbeleid randgebieden'. In deze gebieden zijn in principe alle vormen van paardenhouderij toegestaan.

6.3.1.4 Agrarisch met waarden

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' betreffen zowel het gebruik van de als zodanig aangewezen gronden voor de agrarische bedrijfsvoering, als de bescherming, versterking en/of het herstel van de waarden van die gronden. Deze bestemmingen worden in het gehele buitengebied toegepast. Het zijn gebieden die hoge landschappelijke en/of natuurwaarden herbergen. Hier wordt agrarische bedrijvigheid wel toegestaan, maar de landschapswaarden worden daarbij zoveel mogelijk beschermd.

6.3.2 Bedrijf

In het plangebied komen de volgende bedrijfsbestemmingen voor:

- Bedrijf: de bestemming ten behoeve van de bestaande, legale niet agrarische bedrijven;
- Bedrijf - Nutsvoorziening: opgenomen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

6.3.2.1 Bedrijf

Naast agrarische bedrijven, komen er slechts een beperkt aantal en soort bedrijven voor. Nieuwe niet-agrarische bedrijven zijn in beginsel niet toegestaan en voor de meeste niet-agrarische, landelijke bedrijven is een gering ontwikkelingsperspectief. Dit zijn bedrijven die qua aard en omvang thuishoren in of een functionele binding hebben met het landelijk gebied en geen grootschalig of industrieel karakter dragen, zoals een hoveniersbedrijf en een dierenpension. Een uitzondering op het verbod een nieuw bedrijf te vestigen is het wijzigen in een passende bedrijfsbestemming ten behoeve van een landelijk bedrijf. Mede afhankelijk van het type landelijk bedrijf en de verkeersaantrekkende werking wordt in overeenstemming met de zonering opgenomen in hoofdstuk 3.4 van de Toelichting bepaald of toepassing kan worden gegeven aan het verzoek.

6.3.2.2 Bedrijf - Nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen en gemalen in het gebied zijn onder de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' ondergebracht.

6.3.3 Bergruimten

Voor het perceel aan de Oostvlietweg 45a is de bestemming 'Bergruimten' opgenomen. Dit betreft een locatie waar zelfstandige privé bergruimten zijn toegestaan. Voor deze opstallen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Tevens is ook een uitsterfregeling van toepassing. Er is gekozen om de regels uit het voorliggende bestemmingsplan over te nemen in een eigen bestemming, hierdoor wordt gelijk duidelijk wat toegestaan is op deze locatie.

6.3.4 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing en de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur- en landschapswaarden.

6.3.5 Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vlinderjungle, ondergeschikte horeca en daarbij behorende voorzieningen zoals een terras.

6.3.6 Groen en Groen - 1

Deze bestemming omvat de gronden die bestemd zijn voor de groenstructuur binnen het plangebied, inclusief kleinschalige groen- en waterelementen, paden, bermen, etc. Voor de bestemming 'Groen' langs de Stompwijkse verbindingsweg is gekozen om de bestemming uit het voorliggende bestemmingsplan 'Stompwijkse verbindingsweg' over te nemen. In dit plan is de bestemming 'Groen' aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Groen -1' onder andere te kunnen wijzigen in de bestemming 'Tuin' in aansluiting op aangrenzende tuinen. Om deze bevoegdheid goed over te nemen is gekozen om deze bestemming in zijn geheel over te nemen in voorliggend plan.

6.3.7 Horeca

De bestemming 'Horeca' wordt gebruikt voor locaties waar uitsluitend sprake is van horeca. Dit betreft enkel het adres Stompwijkseweg 30.

6.3.8 Maatschappelijk

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Maarschappelijk' bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, zoals beheerstations en opslag en/of werkplaatsen ten behoeve van de provincie of het rijk. Met de aanduiding 'begraafplaats' vallen ook begraafplaatsen onder deze bestemming, waaronder de begraafplaats Wilsveen.

6.3.9 Natuur

In het bestemmingsplan zijn de volgende natuur- en landschapsbestemmingen opgenomen:

- Natuur: deze bestemming is van toepassing op alle gebieden waar de natuurwaarden prioriteit

hebben boven een ander (mede)gebruik
- Natuur - Landschapselement: heeft betrekking op de natuur- en landschapselementen, zoals houtopstanden, bosschages en paddenpoelen en overige groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemmingen mogen, behoudens afwijkingen met een omgevingsvergunning, geen gebouwen worden opgericht.

6.3.9.1 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, versterking en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen, behoudens afwijkingen met een omgevingsvergunning, geen gebouwen worden opgericht.

Daar waar recreatief medegebruik dan wel extensieve natuurgerichte recreatie is toegestaan, is dat aangegeven met de functieaanduiding (r). Bij agrarisch medegebruik is dat aangegeven met de functieaanduiding 'agrarisch' (a). Deze vormen van medegebruik zijn mogelijk voor zover de actuele en potentiële natuurwaarden niet worden geschaad.

6.3.9.2 Natuur - Landschapselement

De bestemming 'Natuur - Landschapselement' heeft betrekking op de instandhouding, versterking en/of ontwikkeling van natuur- en landschapselementen, zoals natuurstroken langs sloten, en paddepoelen, landschappelijke waarden van houtopstanden en overige groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen, behoudens afwijkingen met een omgevingsvergunning, geen gebouwen worden opgericht. Daar waar recreatief medegebruik is toegestaan is dat aangegeven met de functieaanduiding (r). Deze vormen van medegebruik zijn mogelijk voor zover de actuele en potentiële natuurwaarden niet worden geschaad.

6.3.10 Recreatie

De in het gebied voorkomende recreatieve doeleinden zijn opgenomen onder de volgende bestemmingen:
- Recreatie - Dagrecreatie;
- Recreatie - Recreatiewoning;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- Recreatie - Volkstuin.

6.3.10.1 Recreatie - Dagrecreatie

Onder deze bestemming vallen de gebieden waar men overdag kan recreëren, bijbehorende voorzieningen daarbij inbegrepen, met behoud en versterking van de in deze gebieden aanwezige natuurwaarden. Ten behoeve van de activiteiten van de jachthaven met (boten)trailerverhuur op het perceel Meerburgerlaan 7, is ter plaatse van de betreffende gronden de aanduiding 'jachthaven' opgenomen.

6.3.10.2 Recreatie - Recreatiewoning

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de bestaande recreatiewoningen aan de Nieuwe Vaartlaan en Van Kampenlaan (Voorheen Doctor van Noortstraat). Deze recreatiewoningen, oorspronkelijk gebouwd als tuinhuisjes bij volkstuinen, kunnen mede gelet op de al jaren bestaande situatie niet meer onder de bestemming "Volkstuinen" worden gebracht. In het verleden zijn veel van deze gebouwen illegaal uitgebreid. Een aantal van deze woningen worden al vele jaren permanent bewoond. Mede op grond van nieuw rijksbeleid en tijdsverloop van deze strijdige situatie, zijn in de betreffende gevallen door de gemeente in 2006 persoonlijke gedoogbeschikkingen afgegeven. Dit betekent dat de rechten van de huidige bewoners niet overgedragen kunnen worden aan een ander dan wel een rechtsopvolger. Deze recreatiewoningen mogen echter niet permanent worden bewoond. De bestaande bebouwing mag ook niet worden uitgebreid. Om die reden is in de regels de maximaal toegestane bebouwing per locatie aangeduid.

6.3.10.3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

De in het gebied aanwezige campings: Mini-camping De Merenburger aan de Meerburgerlaan en Camping Leiden - Zoeterwoude aan de Westeindscheweg zijn onder de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' gebracht en bevatten de aanduiding 'kampeerterrein'.

6.3.10.4 Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie – Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen. Voor volkstuinencomplex De Star 51 is een aanvullende aanduiding opgenomen. Voor deze locatie zijn aanvullende afspraken gemaakt over het maximaal aantal volkstuinen en de groene afscheiding rondom het complex. Middels deze aanduiding worden deze aanvullende afspraken geborgd.

6.3.11 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' wordt gebruikt voor hoofdverkeersstructuur in het plangebied. Deze wegen dienen als ontsluiting van het buitengebied en hebben daarmee een belangrijke verkeersfunctie. De wegen hebben bij uitstek een doorgaande verkeersfunctie.

6.3.11.1 Verkeer - Snelweg

De bestemming 'Verkeer - Snelweg' wordt gebruikt voor de A4 (inclusief de viaducten). Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor snelwegen en op- en afritten. Onder de constructie van de snelweg zijn verder hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden en diverse functies toegestaan.

6.3.11.2 Verkeer - Spoorweg

De besteming 'Verkeer - Spoorweg' wordt gebruikt voor de railverbindingen Den Haag - Utrecht / Amsterdam (inclusief eventuele viaducten). Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor spoorwegen. Onder de constructie van de spoorbaan zijn hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden,en diverse functies toegestaan.

6.3.11.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gebruikt voor de overige wegen in het plangebied. Anders dan de hoofdwegen kennen deze wegen een meer gemengd karakter. Deze wegen zijn niet gericht op het doorgaand verkeer.

6.3.12 Water

Alle watergangen in het gebied zijn bestemd als 'Water' (WA). Met de bestemming 'Water' wordt tevens beoogt de in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen. De Vogelplas en het water in het (zuidwestelijk deel van het) recreatiegebied Vlietland zijn eveneens bestemd als 'Water'. In de Vogelplas zal rekening moeten worden gehouden met een beperking van de gebruiksmogelijkheden vanwege de aanwezige natuurwaarden.Vandaar dat daar de aanduiding 'natuur' is opgenomen.

6.3.13 Wonen

In het plangebied komen de volgende woonbestemmingen voor:

- Wonen - Grondgebonden - buitengebied;
- Wonen - Grondgebonden - buitengebied 2;
- Wonen - Grondgebonden - buitengebied 3.

6.3.13.1 Wonen - Grondgebonden - buitengebied

De bestemming 'Wonen – Grondgebonden – buitengebied' wordt gebruikt voor aaneen gebouwde en vrijstaande grondgebonden woningen, met inbegrip van aan huis verbonden beroepen. In deze bestemming is geregeld wat is toegestaan aan gebruik en bebouwing op de woonpercelen.

6.3.13.2 Wonen - Grondgebonden - buitengebied 2

Voor het perceel Wilsveen 17 is de specifieke woonbestemming 'Wonen - Grondgebonden - buitengebied 2' opgenomen. Op deze locatie is op basis van een eerder vastgesteld bestemmingsplan een ontwikkeling voor woningbouw mogelijk. Deze specifieke regeling is in een aparte bestemming opgenomen zodat de regels overeenkomen met het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

6.3.13.3 Wonen - Grondgebonden - buitengebied 3

Deze bestemming heeft betrekking op een bestaand woonperceel en komt uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Stompwijk - Verbindingsweg'. Omdat voor dit woonperceel een specifieke regeling getroffen is, is er een aparte woonbestemming opgenomen zodat de regels overeenkomen met het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

6.3.14 Leiding

De dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding - Warmtetransportleiding', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding – Water' liggen op een strook aan weerszijden van de hoofdgastransportleidingen, warmtetransportleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de hoofdwaterleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van de leidingen en de bescherming ervan. Binnen de op de verbeelding aangegeven stroken mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen of verbindingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen of verbindingen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

6.3.15 Waarde Archeologie

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden zijn op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan gebieden aangemerkt met de dubbelbestemming 'Archeologie' en een daarbij behorende Waarde - Archeologie. Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn er vier verschillende Waarden - Archeologie (waarvan 3 waarden gelden voor dit bestemmingsplan).

De waarderingsgebieden die in dit plan voorkomen zijn:

6.3.15.1 Waarde - Archeologie 2: Terreinen met een hoge archeologische waarde

Terreinen waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden en of terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Provincie Zuid-Holland staan aangegeven als terreinen van provinciaal belang. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze dieper zijn dan 30 cm onder maaiveld.

6.3.15.2 Waarde - Archeologie 3: Gebieden met een hoge archeologische waarde of verwachting

Terreinen waar op basis van de bodemopbouw, archeologisch onderzoek, vondsten en/of historische kaarten archeologische resten en sporen zijn aangetoond of er een hoge kans is op het aantreffen van archeologische waarden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze groter zijn dan 100 m^2 en dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld.

Voor de bestemming 'Wonen - grondgebonden buitengebied - 2' (ter plaatse van Wilsveen 17) is ter een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft ertoe geleid om voor deze locatie een gewijzigde regeling ten aanzien van 'Waarde - Archeologie 3' op te nemen. Voor deze locatie geldt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - zone archeologie 3' (swr-za3) waardoor voor bouwwerken een bodemingreep van een afwijkende dieptemaat van 75 cm beneden maaiveld mogelijk is (in plaats van 30 cm).

6.3.15.3 Waarde - Archeologie 4: Gebieden met een middelhoge tot lage archeologische verwachting

Terreinen waar op basis van de bodemopbouw, archeologisch onderzoek, vondsten en/of historische kaarten een middelhoge of gematigde kans is op het aantreffen van archeologische waarden is. Het verschil met gebieden met een hoge archeologische verwachtingskans wordt vooral gevormd door de minder gunstige archeolandschappelijke situatie, met dientengevolge ander karakter van de sporen en een lagere spoordichtheid. Op deze terreinen kunnen zich plaatselijk landschappelijke eenheden of vondsten bevinden met een hoge archeologische verwachting zoals kreekruggen, oeverwallen of scheepswrakken. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten indien deze groter zijn dan 2000 m^2 en dieper reiken dan 100 cm onder maaiveld.

6.3.16 Waarde Cultuurhistorie

Ter bescherming van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden zijn op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan gebieden aangemerkt met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' of de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

6.3.16.1 Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

De voor "Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden. Het dorpsgezicht bestaat uit een samenspel van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing en (de geschiedenis) van het gebruik van grond en gebouwen. De bedoeling van de aanwijzing is de historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. Het gezicht is aangewezen op basis van de Erfgoedwet.

6.3.16.2 Waarde - Cultuurhistorie

Voor waardevolle gebieden geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' om zo de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en te versterken. Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische – en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

Deze dubbelbestemming geldt voor erven en/of bebouwing die als waardevol worden beschouwd, maar geen monumentenstatus hebben. Dit gaat om de volgende locaties:

- Wilsveen 2
- Wilsveen 22
- Wilsveen 5
- Wilsveen 30 en 32
- Wilsveen 41
- Stompwijkseweg 20
- Stompwijkseweg 11
- De Vliet en oostelijke oever van de Vliet
- Kostverlorenweg / landscheidingsgrens

6.3.17 Waterstaat

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de berging van water met de daarbij behorende bouwwerken (voorzieningen voor de waterhuishouding).

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.

6.4 Algemene regels, overgangs- en slotregels

De algemene regels bevatten aanvullende bepalingen van algemene aard en zijn als volgt opgebouwd:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels.

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaars zijn.

Algemene aanduidingsregels

Er is een aanduiding opgenomen die aangeeft waar welk paardenbeleid (agrarisch gebied of randgebied) geldt. Verder wordt in dit artikel de vrijwaringszone van de molenbiotoop geregeld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die gelden voor alle gebouwen binnen het plangebied. Deze regels gelden naast de overige regels in het plangebied. Verder is in deze regels ook het parkeren opgenomen, evenals de dynamische verwijzing naar het geldend parkeerbeleid.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In lid 1 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is. In lid 2 is het gebruik van woningsplitsing en kamerverhuur geregeld.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ingeval van geringe afwijkingen van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Overgangsregels
Het overgangsrecht voor bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor bouwwerken die bestonden of mochten worden gebouwd op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Bouwwerken die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor gebruik dat bestond op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Ook het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Vormen van gebruik die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Verder bevat het overgangsrecht een hardheidsclausule, die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen met een omgevingsvergunning af te wijken van het overgangsrecht.

Daarnaast bevat het overgangsrecht een persoonsgebonden overgangsrecht voor de recreatiewoningen aan de Van Kampenlaan. Een aantal van deze woningen wordt al vele jaren permanent bewoond. Mede op grond van nieuw rijksbeleid en tijdsverloop van deze strijdige situatie, zijn in de betreffende gevallen door de gemeente in 2006 persoonlijke gedoogbeschikkingen afgegeven. De recreatiewoningen vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht, aangezien het permanent gebruik van de recreatiewoningen niet onder het algemene overgangsrecht kan vallen en handhavend optreden zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregels

Tenslotte geeft de slotregel aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald: "Landelijk - 2".

6.5 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
   Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
   De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
   Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
   Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft te maken met een planning waarin prioriteiten zijn gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Daarnaast moet per geval worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Er gelden uitzonderingen als concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieuovertredingen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit houdt in dat de ruimtelijke inrichting van het plangebied grotendeels een bestaande situatie betreft, waarvoor geen nieuwe kosten verwacht worden die verbonden zijn aan de inrichting van dit gebied. De incidentele nieuwe ontwikkelingen die binnen het plangebied te verwachten zijn, betreffen hoofdzakelijk particuliere initiatieven. Deze ontwikkelingen zullen dan ook niet van invloed zijn op de gemeentelijke financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de 'Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg 2006'. In de inspraakverordening is opgenomen dat geen inspaak wordt verleend als een plan voorziet in ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens. In voorliggend plan is een groot aantal ruimtelijke plannen op een beleidsarme wijze in een nieuw bestemmingsplan gegoten voor een groot deel van het buitengebied van de gemeente.

Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 Wro en artikel 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder echter actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbende plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

Vooraankondiging
Op basis van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft de gemeente 3 februari 2021 een publicatie uitgebracht ter kennisgeving van de voorbereiding van 2 nieuwe bestemmingsplannen 'Landelijk' en 'Stedelijk'.

Vooroverleg
In april (2021) is vooroverleg gevoerd met samenwerkingspartners, onder andere de provincie Zuid-Holland, de nutsbedrijven, de waterschappen en de veiligheidsregio. Deze instanties hebben hun advies uitgebracht over de twee voorontwerpbestemmingsplannen, zie hiervoor paragraaf 7.2.1.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk' is vervolgens op 25 juni 2021 gedurende zes weken (tot en met 5 augustus 2021) ter inzage gelegd voor een ieder. Op het plan zijn zienswijzen binnengekomen. Hoe hiermee is omgegaan is te lezen in paragraaf 7.2.3.

7.2.1 Vooroverleg met stakeholders

Een aantal instanties die specifieke belangen vertegenwoordigen, zoals de provincie Zuid-Holland of het Hoogheemraadschap van Rijnland is gevraagd om te reageren op een voorontwerp van dit bestemmingsplan.

De volgende instanties zijn aangeschreven

1. Rijkswaterstaat;
2. Provincie Zuid-Holland;

Buurgemeenten

3. Gemeente Den Haag;
4. Gemeente Zoetermeer;
5. Gemeente Rijswijk;
6. Gemeente Zoeterwoude;
7. Gemeente Leiden;
8. Gemeente Wassenaar;
9. Gemeente Voorschoten;

Waterschap

10. Hoogheemraadschap van Rijnland;

Nutsbedrijven

11. Dunea;
12. Stedin;
13. Alliander N.V.
14. TenneT regio West

Olie en gas

15. Nederlandse Aardolie Maatschappij;
16. N.V. Nederlandse Gasunie;

Openbaar vervoer

17. EBS Haaglanden;
18. Prorail;
19. MRDH;

Veiligheid en gezondheid

20. Veiligheidsregio Haaglanden;
21. GGD Haaglanden

Cultureel erfgoed

22. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;

Wonen

23. Vesteda;
24. Vidomes;
25. Stichting Wooninvest;

Lokale belangenverenigingen

26. Platform duurzaam Leidschendam-Voorburg;
27. MKB Leidschendam-Voorburg;
28. Archeologische werkgroep Leidschendam-Voorburg;
29. Erfgoed Leidschendam; Erfgoedpodium
30. Adviesraad Stompwijk.

7.2.2 Ontvangen reacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan is een aantal reacties binnengekomen. Onderstaand zijn de reacties per instantie samengevat en van een reactie voorzien.

ProRail, 17 mei 2021

ProRail verzoekt om het aspect trillingshinder te onderzoeken en af te wegen en wijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. In deze Handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het bestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Gemeentelijke reactie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er worden geen nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor mogelijk gemaakt. De twee nieuwe ontwikkelingen die in voorliggend plan worden meegenomen (zie paragraaf 2.2) bevinden zich niet in de nabijheid van het spoor. Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering. Bij toekomstige woningbouwplannen langs het spoor zal de gemeente het aspect trillingshinder meenemen in de uit te laten voeren onderzoeken.

Stichting WoonInvest, 28 mei 2021

Door WoonInvest wordt voornamelijk ingegaan op het bestemminsplan Stedelijk. Dit bestemmingsplan liep in eerste instantie parallel aan het bestemmingsplan Landelijk, maar is inmiddels vastgesteld op 22 februari 2022. WoonInvenst vraagt wel naar het tijdspad en wijst op het risico dat de bestemmingswijzigingen die WoonInvest gaat indienen in afwachting van de invoering van de omgevingsvisie-omgevingsplan op de plank blijven liggen.

Gemeentelijke reactie

Eventuele bestemmingwijzigingen die u wilt indienen hoeven niet op de plank te blijven liggen, in overleg met u wordt bekeken welk ruimtelijk instrument het meest geschikt is om in te zetten en welke tijdlijn daarbij hoort. Als het opnemen in het omgevingsplan het meest geschikt lijkt dan is dat uiteraard ook een optie.

Dunea, 28 mei 2021

Dunea geeft aan dat binnen de grens van het bestemmingsplan diverse belangrijke regionale watertransportleidingen van Dunea zijn gesitueerd. In het bestemmingsplan ziet Dunea de ligging van de transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (5 meter aan weerszijde van de drinkwatertransportleidingen en voor de rivierwatertransportleidingen 9 meter aan weerszijde van de leidingen), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden.

De genoemde strookbreedte is van groot belang. Op deze strook mogen geen bebouwing of andere belemmeringen aanwezig zijn of komen. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige transportleidingen. Als bijlage stuurt Dunea een digitaal bestand mee met daarin de exacte ligging van de betreffende leidingen met het verzoek deze te controleren.

Gemeentelijke reactie

In voorliggend plan zijn de ondergrondse watertransportleidingen geborgd door deze te bestemmen met de bestemming "Leiding - Water". De watertransportleidingen hebben een belemmeringenstrook van respectievelijk 5 meter (drinkwatertransportleidingen) en 9 meter (rivierwatertransportleidingen) ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen. De ligging van de verschillende water(transport)leidingen in het bestemmingsplan zijn gecontroleerd aan de hand van het aangeleverde digitale bestand. Uit deze controle is gebleken dat de ligging van de water(transport)leidingen correct zijn ingetekend.

Vereniging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg, 17 mei 2021

Door de Vereninging Archeologische Werkgroep Leidschendam-Voorburg is de reactie ontvangen dat zij van mening zijn dat archeologie, gelet op de regels, voldoende verankerd is in het bestemmingsplan. Daarnaast stellen zij voor enkele taalkundige wijzigingen door te voeren.

Gemeentelijke reactie

De taalkundige wijzigingen zijn verwerkt in de regels 35 t/m 37.

7.2.3 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Landelijk

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en via de elektronische weg. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk' heeft gedurende zes weken in de zomer van 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend. De reclamanten zijn op de hoogte gesteld van het besluit om het bestemmingsplan voor de tweede keer als ontwerp (ontwerp bestemmingsplan Landelijk-2) ter inzage te leggen. Voorafgaand aan die ter inzagelegging worden de reclamanten hierover geïnformeerd. De beantwoording op de zienswijzen zal geschieden na de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk-2, waarin ook de zienswijzen op het eerste ontwerp bestemmingsplan Landelijk beantwoord zullen worden. Deze zienswijzenota zal deel uit maken van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk-2.

7.2.4 Vaststellingsfase

PM