

zoeterwoude

drooggemaakte geer- en kleine blankaardpolder (1981)

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
4983.00	dec. 1982	15 dec. 1982	GS 14 februari 1984, nr. B 19648/1: goedkeuring onthouden aan: - artikel 7 lid 13 sub a - artikel 7 lid 13 sub c vanaf "indien"	KB 21 aug. 1987, nr 56 - met instandhouding van het besluit van GS is het plan voor het overige goedgekeurd

opdrachtleider : drs A.Th.M. Hoedemaker

1. INLEIDING	blz. 2
1.1. Plangebied en vigerende planregelingen	2
1.2. Planmotieven	2
2. VOORGESCHIEDENIS	7
2.1. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zoeterwoude 1971	7
2.2. Het Recreatiebasisplan 's-Gravenwoude	8
2.3. De nota over de Openluchtrecreatie in Zuid-Holland	10
2.4. Het streekplan Zuid-Holland West	11
2.5. Veranderende visies met betrekking tot de openlucht- recreatie	12
2.6. Recente ontwikkelingen	14
3. HUIDIGE SITUATIE EN KNELPUNTEN	15
3.1. Landschap	15
3.2. Natuur	16
3.2.1. De Plas en de Noord-Aa	16
3.2.2. De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder	17
3.2.3. Eindconclusie natuur	20
3.3. Het verkeer	26
3.4. De landbouw	27
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN	28
5. STUDIE RECREATIEVE GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN	30
5.1. Verkeersaspecten	30
5.2. Landschapsaspecten	30
6. PLANBESCHRIJVING	36
6.1. Agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)	36
6.2. Beschermd Natuurgebied (bN)	38
6.3. Recreatie (R)	38
6.4. Woondoeleinden (W), Tuin (T) en Erf (E)	38
6.5. Verkeer	39
6.6. Waterkering	39
7. RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 8 B.R.O.	40
7.1. Algemeen	66
7.2. Opmerkingen overlegreacties	72
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	80

1.1. *Plangebied en vigerende planregelingen*

Het bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981) omvat het oostelijk gedeelte van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, de plassen Noord-Aa en de Plas en het meest zuidelijke deel van de Westbroekpolder (zie figuur 1 en 2).

Het plangebied grenst in het westen aan de gemeente Leidschendam, in het zuiden aan de gemeente Zoetermeer en in het oosten en noorden aan gebieden die deel uitmaken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Aan dit laatste bestemmingsplan, dat op 27 mei 1971 door de Raad werd vastgesteld, werd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 mei 1972 gedeeltelijk goedkeuring onthouden (Besluit B nr. 8610, GS nr. 163/1). Bij Koninklijk Besluit van 7 juni 1977 (nr. 22) werd een groot deel van dit niet goedgekeurde gedeelte alsnog goedgekeurd. Aan een ander deel, waaronder de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder werd echter ook nu goedkeuring onthouden. Ten gevolge hiervan vigeert voor de plassen Noord-Aa en de Plas en het zuidelijk deel van de Westbroekpolder thans het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder vigeert thans geen bestemmingsplan behoudens een strook langs de Noord-Aasche Vliet waarvoor eveneens het bestemmingsplan Landelijk Gebied vigeert.

1.2. *Planmotieven*

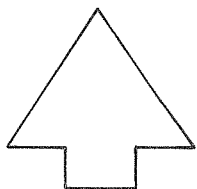
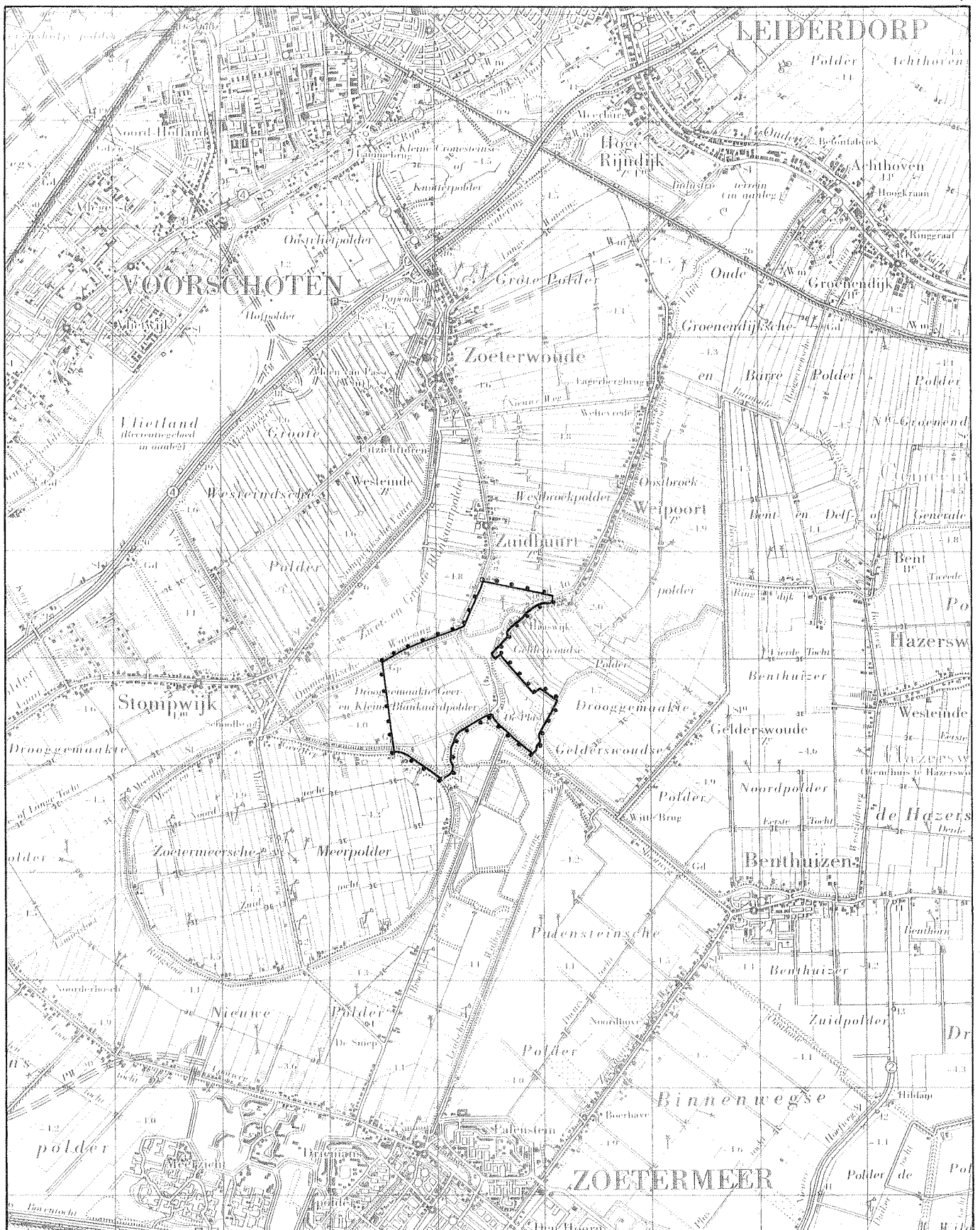
De reden tot het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied door zowel Gedeputeerde Staten als de Kroon zijn van dien aard dat besloten is tot een algehele herziening van dit plan. De voorbereidende werkzaamheden hiertoe zijn inmiddels gestart. Vooruitlopend op deze algehele herziening is het gewenst nu reeds een afzonderlijke bestemmingsplan vast te stellen voor het onderhavige plangebied. Hierbij spelen de volgende overwegingen een belangrijke rol:

- Voor een groot deel van het plangebied ontbreekt een adequate planologische bescherming en ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de gemeenteraad verplicht ook voor dit gebied een bestemmingsplan vast te stellen. Het inpassen van dit plangebied in de genoemde algehele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied leidt tot een aanzienlijke vertraging met als mogelijk gevolg dat aan niet gewenste ontwikkelingen medewerking moet worden verleend.
- De bestaande hoofdfuncties van het plangebied als landbouwgebied, als landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied en als extensief recreatiegebied worden meer en meer bedreigd en verdrongen door ongewenste intensieve recreatievormen.
- Het oorspronkelijk aanwezig evenwicht tussen de landbouw, het landschap, de natuur en de extensieve recreatie wordt vooral verstoord door de uitstraling en aantrekkingskracht van een in ontwikkeling zijnd intensief dagrecreatieproject op het grondgebied van de gemeente Zoetermeer.



LIGGING PLANGEBIED
SCHAAL 1: 25.000

FIGUUR 1



noordpijl

LIGGING PLANGEBIED
SCHAAL 1: 50.000

FIGUUR 2.

- De planontwikkeling in de gemeente Zoetermeer met betrekking tot genoemd recreatieproject en mogelijke noordelijke woongebieden gaat uit van een toekomstige uitbreiding van het intensieve recreatiegebied in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de aanleg van een nieuwe SW17 tussen de Azieweg en de bestaande SW17 ten zuiden van Zoeterwoude. Dit betekent dat de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt geïnnundeerd en dat de Groote Zwet- en Blankaartpolder wordt doorsneden.
- Het streekplan Zuid-Holland West geeft voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder een ontwikkelingszone voor waterrecreatie aan die zich tevens uitstrekt over het grondgebied van de gemeente Leidschendam en in het oosten grenst aan het reeds ontwikkelde intensieve recreatiegebied in Zoetermeer.
- In het ruilverkavelingsplan Rijnstreek-Zuid is in het kader van het landschapsplan in het zuidelijk deel van de Westbroekpolder een groenelement geprojecteerd.
- Vanuit het besef dat het plangebied deel uit maakt van het groene hart van de randstad Holland, dat niet door stedelijke invloeden aangetast dient te worden, heeft het gemeentebestuur van Zoeterwoude een eigen visie geformuleerd op de noodzakelijke ontwikkeling in dit gebied. Het onderhavige bestemmingsplan dient de voorwaarden veilig te stellen waarbinnen deze visie verwezenlijkt wordt.

Naar het oordeel van de gemeente Zoeterwoude dient de functie van het plangebied om recreatie-mogelijkheden te bieden aan o.a. de inwoners van het nabijgelegen Zoetermeer vervuld te worden met behoud van het landelijk karakter van het gebied en de daaraan eigen landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Het zijn met name deze waarden die dienstbaar gemaakt moeten worden aan het recreatief (mede)-gebruik van het plangebied. Daarbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- de bestaansmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder dienen ook in de toekomst veilig gesteld te worden;
- in de polder dienen noch ontgrondingen noch inundaties plaats te vinden met het doel hier later waterrecreatiegebieden in te richten;
- in de polder dienen noch nieuwe wegen aangelegd te worden noch bestaande wegen verbreed te worden die het plangebied tot een door-gangsgebied maken tussen Leiden en Zoetermeer.

Het onderhavige bestemmingsplan vormt de planologische vertaling van bovengenoemde visie.

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder is onderzocht welke visies er met betrekking tot dit plangebied zijn ontwikkeld door andere betrokken overheidsinstanties. In hoofdstuk 2 worden in het kort de hoofdpunten van deze visies weergegeven.

Daarnaast is onderzocht welke situatie thans in het plangebied ontstaan is en welke knelpunten daarin onderkend kunnen worden. In hoofdstuk 3 zijn gegevens hieromtrent weergegeven.

In hoofdstuk 4 wordt het door de gemeente Zoeterwoude voorgestane beleid van het plangebied geformuleerd.

Ten behoeve van een verdere landschappelijk ruimtelijke uitwerking van dit beleid is in januari 1981 een deelstudie verricht naar de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het plangebied (rapport "Recreatieve gebruiksmogelijkheden" 4983-B, d.d. januari 1981).

De uitkomsten van deze studie zijn in het onderhavige bestemmingsplan vertaald (zie hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 7 zijn de overlegresultaten ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening weergegeven en van opmerkingen voorzien. Tevens is in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan de ontwikkelingen, die hebben plaatsgevonden sinds het ontwerp-bestemmingsplan in het overleg is gezonden (periode augustus 1981-juni 1982).

In het recente verleden zijn met betrekking tot de vraag wat de meest gewenste ontwikkeling in het gebied van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder is door verschillende direct betrokken overheidsinstanties een aantal beleidsvisies ontwikkeld. Deze visies zijn veelal concreet vertaald in bestemmingsplannen, nota's, streekplan etc. of af te leiden uit daarop gegeven reacties.

Teneinde aan te geven tegen welke achtergrond de door de gemeente Zoeterwoude ontwikkelde visie op dit gebied gestalte heeft gekregen, wordt onderstaand kort hierop ingegaan op bovengenoemde beleidsvisies.

2.1. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zoeterwoude 1971

In dit, in 1971 vastgestelde bestemmingsplan was het grootste deel van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder bestemd voor Agrarische Doeleinden (landbouw, veeteelt en koude tuinbouw) gericht op het instandhouden van de bestaande agrarische bedrijven.

Aan de plassen Noord-Aa en de Plas was de bestemming Beschermd Natuurgebied gegeven, gericht op het behoud van de aanwezige natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden.

In het toentertijd vigerende streekplan Rijnstreek-West was aangegeven dat de omgeving van de Noord-Aa en de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder deel dienden uit te maken van een recreatieve ontwikkeling van bovengemeentelijke strekking. Het gebied maakte ook deel uit van de plannen voor het recreatiegebied 's-Gravenwoude.

De hier te ontwikkelen intensieve dagrecreatieprojecten waren met name bedoeld voor de inwoners van Zoetermeer en het stadsgewest Den Haag.

Omdat echter ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied de concrete plannen voor het Zoeterwoudse deel nog nauwelijks vast lagen, is door het toenmalige gemeentebestuur gekozen voor de bovengenoemde bestemmingen.

Met betrekking tot de omgeving van de Noord-Aa werd in de toelichting aangegeven dat een mogelijk gebruik voor de openbare dagrecreatie voor een gedeelte van de gronden gelegen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder slechts van zeer bescheiden aard en omvang kon zijn, voor zover dit in verband met faunistische belangen verantwoord was.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland onthielden bij besluit van 24 mei 1972, G.S. nr. 163/1 goedkeuring aan het grootste deel van het plan Landelijk Gebied, waaronder de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de plassen Noord-Aa en de Plas.

Met betrekking tot de bestemmingsaanduiding voor de polder merkte G.S. op dat deze afweek van de richtlijnen van het streekplan Rijnland-West, tegen welke afwijking overwegende bezwaren bestonden, terwijl in het aangrenzende, tot de gemeente Zoetermeer behorende gebied reeds een begin was gemaakt met de realisering van het recreatiegebied Noord-Aa, dat zich ook over de gronden in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder zou uitstrekken.

Tegen het G.S. -besluit tot gedeeltelijke goedkeuring van het plan Landelijk Gebied werd door de raad beroep aangetekend bij de Kroon.

Bij Koninklijk Besluit van 7 juni 1977, nr. 22 werd door de Kroon alsnog goedkeuring verleend aan de bestemming Beschermd Natuurgebied in het gebied rond de plassen Noord-Aa en de Plas. Aan de gronden ten westen van deze plassen, welke deel uitmaken van het recreatiegebied Noord-Aa en gelegen zijn in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, werd ook nu goedkeuring onthouden. Deze gronden dienen, aldus de Kroon, alsnog een recreatieve bestemming te krijgen. Voor deze gronden vigeert thans geen bestemmingsplan.

2.2. *Het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude*

Commissie Recreatielandschap 's-Gravenwoude, april 1975

Het recreatiebasisplan is in april 1975 verschenen en vormt de grondslag voor het tot ontwikkeling te brengen recreatielandschap 's-Gravenwoude. Het plangebied betreft de open ruimte rondom het stadsgewest Den Haag en ook het onderhavige bestemmingsplangebied maakt deel uit van het basisplan.

Een basisplan bezit geen juridische status. Het is een integraal plan waarin een aantal beleidssectoren aan de orde wordt gesteld en tegen elkaar afgewogen, bijvoorbeeld de sectoren openluchtrecreatie, landschapsbehoud en natuurbewoud. Een basisplan heeft tot doel beslissingen te bevorderen over de aard, de capaciteit en de spreiding van maatregelen en voorzieningen op recreatief gebied.

In het basisplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de relevante beleidsdoeleinden van het toentertijd in voorbereiding zijnde streekplan Zuid-Holland West.

Het basisplan onderscheidt een zestal deelgebieden, waaronder de "Noord-Aa".

De globale richtlijnen voor de inrichting van dit gebied zijn als volgt omschreven (blz. 96-97):

"Voor dit deelgebied bestaat een inrichtingsplan dat voorziet in de aanleg van een watersportgebied in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en in de Nieuwe of Zoetermeersche Polder even ten noorden van Zoetermeer. Ook hier vindt de ontwikkeling in eerste instantie plaats in het kader van de zandwinning. De eerste fase, te weten in de Nieuwe Polder is door de gemeente Zoetermeer in uitvoering genomen. De omvang van het waterareaal in de Nieuwe Polder is te gering om de watersport tot ontplooiing te brengen; daarbij komt dat de vormgeving van het recreatiegebied in deze polder afgestemd is op een inrichtingsplan voor een groter geheel. Onder enig voorbehoud zou nu geconcludeerd kunnen worden dat vergroting van het waterareaal in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder zal moeten plaatsvinden, bijv. door inundatie. De in dit gebied aanwezige natuurlijke gegevenheden zullen zo goed mogelijk ingepast moeten worden in het inrichtingsplan, hetgeen met name geldt voor het voormalige veenstroompje de Noord-Aa.

De overgangszone naar de op polderpeil gelegen Gelderswoudse plassen (De Plas) zal een functie moeten krijgen voor de zeer extensieve recreatievormen. Doorgaande wegverbindingen moeten vermeden worden met het oog op het behoud van de rust en veiligheid.

Het programma voor de eerstkomende jaren zou er als volgt kunnen uitzien:

- a. voltooiing van de zandwinning en opspuiten in de Nieuwe Polder;*
- b. het inrichten van het zuidelijk gedeelte van de Nieuwe Polder;*
- c. aanleg van toeleidende wegen en paden vanuit Zoetermeer;*
- d. verwerving van de grondeigendommen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;*
- e. inrichting van de provinciale eigendommen ten behoeve van de rustige recreatie".*

Met betrekking tot de ontsluiting van dit recreatiegebied wordt nog opgemerkt dat:

"de bereikbaarheid per auto vanuit Leiden via de secundaire weg 17 goed is (en) de bereikbaarheid vanuit Zoetermeer verbeterd zal moeten worden." (blz. 82).

Op basis van dit recreatiebasisplan 's-Gravenwoude, heeft de gemeente Zoetermeer, de verdere uitwerking voor het deelgebied Noord-Aa ter hand genomen. Dit heeft geleid tot een drietal concept-plankaarten voor de gronden, die gelegen zijn in de gemeenten Leidschendam, Zoeterwoude en Zoetermeer (mei 1977).

Alleen voor Zoetermeer is dit concept-plan omgezet in een ontwerp-bestemmingsplan, dat inmiddels ter visie heeft gelegen.

De belangrijkste kenmerken van deze uitwerking zijn:

- uitbreiding van het intensieve watersport recreatiegebied, door ontgrondingen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;
- doortrekking van de ontsluitingsweg vanuit Zoetermeer naar de SW 17 (Leiden - Zoeterwoude - Stompwijk - Zoetermeer);
- aanleg van recreatie-concentratiepunten nabij Stompwijk en in het noorden van de Nieuwe Polder;
- aanleg van parkeerplaatsen langs de ontsluitingswegen;
- aanleg van een vaarverbinding tussen de Noord-Aa en Vlietlanden (sluizencomplex);
- handhaving van een klein agrarisch gebied ten zuidwesten van de Geerweg;
- inrichting van recreatieterreinen (voet-/fietspaden, groenelementen, picknickplaatsen etc.) rond de nieuwe waterplas.

Het grootste deel van de, op het grondgebied van de gemeente Zoetermeer betrekking hebbende plannen is inmiddels gerealiseerd. Ter voorbereiding op de verdere ontwikkeling van deze plannen heeft de gemeente Zoetermeer aan de provincie Zuid-Holland vergunning gevraagd om een deel van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder te ontgronden ten behoeve van het tot ontwikkeling brengen van nieuwe woongebieden en de latere aanleg van recreatievoorzieningen. Deze vergunning is door Gedeputeerde Staten mede naar aanleiding van een, door de gemeente Zoeterwoude ingediend bezwaarschrift geweigerd omdat G.S. van mening zijn dat er reeds voldoende zandputten in de provincie beschikbaar zijn (zie het streekplan Zuid-Holland West). Tegen deze weigering is door de gemeente Zoetermeer beroep aangetekend bij de Kroon. Thans loopt deze Kroonprocedure nog, waarbij de uitkomst onzeker is (zie ook hoofdstuk 7).

2.3. *De nota over de Openluchtrecreatie in Zuid-Holland,
Provinciaal Bestuur van Zuid-Holland, februari 1976*

Deze nota heeft tot doel een samenhangende structuurvisie te geven op de openluchtrecreatie in het gebied buiten de steden. Globaal valt deze nota in vier delen uiteen:

*"het eerste deel verkent de situatie, de taken en de doelen voor de nabije toekomst, het tweede deel gaat over de speelruimte en de grenzen voor de recreatie; hoofdstuk 7 bevat de voorstellen en tot slot volgt het "deel" over de verwezenlijking van de plannen".
(blz. 5).*

De in de nota voorgestelde structuur is getoetst aan de mogelijkheden die de agrarische sector geeft met behoud van cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden.

Voor het gebied waartoe de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder wordt gerekend, is in de nota gebruik gemaakt van het in 1975 verschenen recreatiebasisplan 's-Gravenwoude. De voorstellen voor dit gebied die in dit kader relevant zijn, kunnen als volgt worden samengevat:

- de Noord-Aa, een aan te leggen groengebied rondom de zandwinplas bij en uitlopend in Zoetermeer, wordt ontwikkeld als opvanggebied, dat is een gebied voor intensieve recreatie, waar derhalve de recreatie de enige vorm van grondgebruik is of in ieder geval voorrang heeft boven andere vormen van grondgebruik; blijkens de bijbehorende globale plankaart behoort het gehele bestemmingsplangebied tot dit opvanggebied;
- Zoeterland, het gebied ten westen en ten noorden van Zoetermeer (Wilsveen, Zoetermeersche Meerpolder, Weipoort) waartoe een groot deel van het landelijke gebied van Zoeterwoude behoort wordt genoemd als aandachtsgebied; dit gebied bezit enerzijds een grote aantrekkelijkheid maar is anderzijds uit het oogpunt van natuur en landschap bijzonder kwetsbaar. Het gebied ontleent zijn waarde in de eerste plaats aan het contrast, dat dit open weidegebied oplevert te midden van de oprukkende bebouwing rondom. Het bevat weidevogelgebieden, natuurgebiedjes, molencomplexen en historische bebouwing.

Voorgesteld wordt het karakter van dit gebied zoveel mogelijk te bewaren, hoewel de ontsluiting verder kan gaan dan in de meeste andere aandachtsgebieden in de provincie.

De in de nota aangedragen ideeën zijn verwerkt in het streekplan Zuid-Holland West.

2.4. Het streekplan Zuid-Holland West (mei 1978)

In het streekplan Zuid-Holland West is aan de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder de bestemming "Ontwikkelingszone waterrecreatie" gegeven. Deze aanduiding is mede gekozen naar aanleiding van in de ontwerpfasen gemaakte opmerkingen, door zowel de gemeente Zoetermeer als de gemeente Zoeterwoude.

Samenvattend zijn voor het plangebied de volgende uitspraken uit het streekplan inzake de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van belang:

- het in aanleg zijnde recreatie-object de Noord-Aa is een structureel element in de voorgestelde groene dooradering van het stadsgewest (B 10);
- het gebied de Noord-Aa heeft een recreatieve inrichting (B 11);
- aantrekkelijke polderweggetjes in de omgeving van Zoeterwoude dienen benut te worden (B 11);
- het gevarieerde patroon van landschapstypen in het gebied 's-Gravenwoude moet in het kader van een actief bufferzonebeleid veilig gesteld worden (B 13);
- de Groote Westeindsche polder en de Gelderswoudse Polder behoeven om hun grote natuur- en landschapswaarde een bijzondere planologische bescherming (B 12);
- de plassen Noord-Aa en de Plas behoren tot de meest waardevolle natuurgebieden die veilig gesteld moeten worden; stedelijke invloeden zoals intensieve recreatie, infrastructuur en woningbouw dienen hier zoveel mogelijk beperkt te worden (B 40);
- het veenweidegebied nabij Wilsveen, de Zoetermeersche Meerpolder en de Weipoort bij Zoeterwoude komen voor landschapsbehoud in aanmerking (B 40).

Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun reactie op de, in het kader van het overleg gemaakte opmerkingen naar vorengebracht dat, naar hun oordeel:

- de polderweggetjes vooral door fietsers en voetgangers beter benut moeten worden terwijl een toename van het autoverkeer zoveel mogelijk vermeden moet worden;
- grote recreatiegebieden aan de rand van woongebieden ontwikkeld moeten worden en dat geenszins de landelijkheid van Zoeterwoude dient te worden aangetast; een juiste zonering van intensieve naar extensieve recreatie is daarom noodzakelijk;
- uitbreiding van de waterrecreatie nadere studie heeft waarbij de bescherming van landschap en natuur alsmede neveneffecten in de beschouwing betrokken moeten worden;
- voor de ontsluiting zoveel mogelijk van de bestaande wegen gebruik gemaakt zal moeten worden en dat geen nieuwe wegen aangelegd zullen worden.

In de goedkeuringsprocedure inzake het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Leidschendam hebben Gedeputeerde Staten hun visie op de gewenste ontwikkelingen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder in zoverre bevestigd dat zij bij besluit van 24 juli 1979, B 24083/1 goedkeuring hebben onthouden aan de bestemming Agrarische Doeleinden (met landschappelijke waarden) voor het in deze gemeente gelegen gedeelte van de polder. G.S. merkt met betrekking tot de polder daarbij ambtshalve op dat:

"de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, gelegen ten oosten van de kern Stompwijk, in het streekplan Zuid-Holland West is aangewezen als ontwikkelingszone voor de waterrecreatie; dat het in het plan gelegen gedeelte van de genoemde polder deel uitmaakt van het deelplan Noord-Aa, zijnde een onderdeel van het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude; dat het genoemde deelplan zal worden uitgevoerd door de gemeente Zoetermeer en wel binnen de planperiode; dat de in de plan aan de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder gegeven bestemming "Agrarische Doeleinden C" c.a. niet overeenkomt met de richtlijnen van het streekplan en met de op deze richtlijn afgestemde, voorgenomen werkzaamheden; dat mitsdien de bestemmingen, gegeven aan de gronden in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, voor zover gelegen binnen de begrenzing van de Ondermeerweg, niet voor goedkeuring in aanmerking komen."

2.5. Veranderende visies met betrekking tot de openluchtrecreatie

Het openluchtrecreatiebeleid is de laatste jaren in belangrijke mate veranderd.

In de zestiger jaren en begin zeventiger jaren ligt het accent op het ontwikkelen van voorzieningen voor de intensieve dagrecreatie op korte afstand van de steden, uitgaande van een groot tekort aan dergelijke voorzieningen. De Tweede Nota over de ruimtelijke ordening (1966) verwoordt deze strategie van aanleg van recreatieprojecten van grote omvang (elementen van formaat) in het buitengebied, maar wel in de nabijheid van grote bevolkingsconcentraties.

In de Oriënteringsnota (december 1973) wordt het beleid aangescherpt tot het geven van prioriteit aan de verbetering en uitbreiding van voorzieningen voor de openluchtrecreatie in en om de woonkernen. Hierdoor kan de recreatiedruk op het landelijk gebied afnemen, waardoor natuur en landschap minder belast worden. Recreatieve accommodaties dienen in beginsel beperkt te worden tot de randgebieden ter ontlasting van de natuurgebieden.

De Nota Landelijke Gebieden (maart 1977) werkt het eerder geformuleerde beleid verder uit en richt zich nog meer op de concentratie van intensieve recreatievormen in en rond de stedelijke gebieden.

Deze concentratie wordt bevorderd door:

- de verbetering en aanleg van recreatiemogelijkheden in de woongebieden;
- de ontwikkeling van het recreatief medegebruik van de landelijke gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer;

- de realisering van recreatie-projecten zo dicht mogelijk bij de steden;
- de aanleg van veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes tussen woon- en recreatiegebieden.

Het Structuurschema Openluchtrecreatie (april 1981) formuleert ten slotte expliciet het openluchtrecreatiebeleid van de rijksoverheid.

Het accent ligt daarbij onder andere op:

- realisering van dagrecreatiegebieden en mogelijkheden voor recreatief medegebruik zo dicht mogelijk bij de steden;
- afstemmen van het recreatief medegebruik op de mogelijkheden van landschap en natuur;
- bevorderen van een gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden per stadsgewest, rekening houdend met landschappelijke gegevens en ruimtelijke structuur.

Mede op basis van, in de zeventiger jaren verricht onderzoek naar recreatiegedrag¹⁾ en recreatievoorkeuren,²⁾ is het huidige beleid meer dan in het verleden gericht op het handhaven en tot stand brengen van mogelijkheden voor extensieve openluchtrecreatie.

Deze beleidsombuiging kan nader toegelicht worden in het kader van een aantal relevante begrippen.

1. Van projectgericht naar omgevingskwaliteitsversterkend

In de zestiger en begin zeventiger jaren zijn grootschalige recreatieprojecten gerealiseerd die een éénzijdig antwoord waren op de daarvoor geformuleerde recreatiebehoefte in het betreffende gebied.

Na aankoop werd een dergelijk gebied louter en alleen voor recreatieve doeleinden ingericht (bijv. Spaarnwoude).

Het huidige beleid staat een inrichting voor die vooral ook gebaseerd is op een analyse van de eigenheden van het gebied. Op deze manier ontstaat een toelaatbaar recreatief gebruik, dat rekening houdt met de gesteldheid van het gebied en de daaraan toegekende functies (capaciteit) (bijv. Midden Delfland).

Er is daarbij veeleer sprake van geleiding op basis van de huidige situatie dan van *inrichting* van een recreatiegebied.

Het behoud van waarden van natuur en milieu is daarmee uitgegroeid van een aspect waarmee bij de planafweging rekening moet worden gehouden tot een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen.

2. Van hoofdgebruik naar medegebruik

Het recreatiebeleid was in het verleden vooral gericht op de realisering van monofunctionele gebieden (functiescheiding) met als hoofdgebruik recreatie.

Het huidige beleid zoekt juist naar meer mogelijkheden van recreatief medegebruik van niet in de eerste plaats voor de recreatie bestemde ruimten (verweving van functies).

1) I.T.S. 1975 "Openluchtrecreatie binnen en buiten de woonkernen".

2) I.T.S. 1978 "Voorkeuren van de Nederlandse bevolking voor intensieve en extensieve recreatie".

3. *Van intensief naar extensief*

Onder intensieve recreatie verstaat men projecten die druk bezocht worden, een hoog voorzieningenniveau en een grotendeels aangelegde vormgeving hebben.

Extensieve recreatie doelt op een rustig gebruik, een laag voorzieningenniveau en een natuurlijke vormgeving.

Recreatie-onderzoeken hebben een grote voorkeur voor extensieve vormen van openluchtrecreatie aan de dag gelegd. Op basis van een landelijke behoefte-raming, uitgevoerd ten behoeve van het Structuurschema Openluchtrecreatie, is gebleken, dat met name bij de stedelijke agglomeraties in het westen van het land tekorten aan mogelijkheden voor extensieve openluchtrecreatie voorkomen.

Middelen om aan deze gesignaleerde behoefte tegemoet te komen zijn:

- door in het landelijk gebied meer gelegenheid te scheppen voor "recreatief medegebruik";
- door het op eenvoudige en natuurlijke wijze inrichten van recreatieprojecten, zodat deze ook aantrekkelijk zijn voor extensieve recreatie.

Het openluchtrecreatiebeleid is meer en meer op het realiseren hiervan gericht.

4. *Van buitengebied naar stadsrandzone*

In de loop der jaren is het openluchtrecreatiebeleid omgeboden door naast het plannen van grote recreatieprojecten op enige afstand van de stad meer nadruk te leggen op een groot aantal verschillende en kleinere voorzieningen in en nabij de directe woonomgeving.

Het huidige beleid is er op gericht de recreant een optimaal aantal keuzemogelijkheden te bieden, een zo laag mogelijk afstandsgemiddelde te bereiken alsmede een zo laag mogelijke verkeersomvang bij de diverse recreatieprojecten.

Meer in het algemeen dient hier aan te worden toegevoegd, dat, gezien de snel stijgende energieprijzen, niet alleen gestreefd moet worden naar een zo laag mogelijk afstandsgemiddelde, maar ook naar die vormen van recreatie en transport naar en van recreatieprojecten die zo weinig mogelijk energie kosten.

Het terugdringen van het gemotoriseerde verkeer ligt direct in het verlengde van dit streven.

2.6. *Recente ontwikkelingen*

Sinds het ontwerp-bestemmingsplan in juli 1982 in het overleg ex artikel 8 B.R.O. is gezonden hebben zich belangrijke ontwikkelingen voorgedaan ten aanzien van de gedachtenvorming rond de meest gewenste planologische invulling van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder. In hoofdstuk 7 wordt, in het kader van de beantwoording van de overlegresultaten, aangegeven welke deze ontwikkelingen zijn. Hier wordt reeds geconstateerd dat de standpunten van Gedeputeerde Staten en van de Vaste Commissie van advies en bijstand voor ruimtelijke ordening van Provinciale Staten inzake de ontwikkelingen in het gebied tussen Leiden en Zoetermeer, zoals naar voren gebracht in de brief van G.S. d.d.

11 februari 1982 en de vergadering van de commissie d.d. 12 februari 1982 thans volledig aansluiten op hetgeen in dit bestemmingsplan naar voren is gebracht.

Mede onder invloed van de in het vorige hoofdstuk beschreven ontwikkelingen is in het plangebied de navolgende situatie ontstaan waarin een aantal knelpunten ten aanzien van landschap en natuur, de verkeerssituatie en de landbouw onderkend kunnen worden.

3.1. *Landschap*

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder ligt deels in de gemeente Zoeterwoude (ca. 80 ha) en deels in de gemeente Leidschendam (ca. 68 ha). De polder ligt gemiddeld op ca 4.50 meter beneden N.A.P. en wordt bemalen op Rijnlands Boezem (Ommedijkse Watering, Noord Aa, Noord Aasche Vliet).

Afgezien van een perceel met glastuinbouw op het Leidschendamse deel is de polder als grasland in gebruik. Het betreft hier vooral graslanden, die voor veebeweiding geschikt zijn.

Het plangebied maakt deel uit van het "groene hart" van Holland, de centrale landelijke open ruimte in de Randstad, en ligt daarbij op de landschappelijk belangrijke overgangen van veen naar klei, van droogmakerij naar bovenland, van grasland naar akkerland en van landelijk gebied naar stad.

Op grond van vorm, gebruik en verschijningsvorm kunnen in het plangebied en omgeving de volgende onderdelen worden onderscheiden:

- het stedelijk gebied van Zoetermeer;
- het landelijk open gebied van Zoeterwoude en omgeving;
- de natuurgebieden de Noord-Aa en de Plas;
- de Zoetermeersche Meerpolder;
- de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;
- de nieuwe recreatieplas bij Zoetermeer.

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder is landschappelijk waardevol omdat de polder een complete en onaangetaste vorm heeft en als totaal en als eenheid ervaren wordt. Dit laatste wordt vooral bepaald door de openheid van de polder zelf, de ruimtelijke accentuering van de randen door dijken, water, wegen, bebouwing en beplanting en de geringe maten van de polder. De grootste maat van de open ruimte bedraagt ca. 1750 meter, wat klein is ten opzichte van de aangrenzende polders.

De omringende dijk vormt de ruimtelijk duidelijk herkenbare begrenzing van de polder. Deze wordt geaccentueerd door een aantal boerderijen met erfbeplanting.

De Noord Aasche Vliet, die de noord-oostelijke begrenzing van de polder vormt is waarschijnlijk de voortzetting van de rivier Zwet, die rond 1300 de verbinding vormde tussen Het Soetermere (de tegenwoordige Zoetermeersche Meerpolder) en de Oude Rijn. Dit veenriviertje heeft dan ook een grote cultuur-historische waarde en dient als zodanig behouden te blijven. De Zoetermeersche Meerpolder wordt vooral gedomineerd door de dubbele bomenrij langs de weg die de polder doorsnijdt. Door de grootte van de polder is de karakteristieke vorm van de polder minder sterk te ervaren, mede door de aanwezigheid van de diffuse randen. De aanwezigheid van de oprukkende woonbebouwing en de pompinstallaties ten behoeve van de oliewinning zijn daarbij in belangrijke mate verstorende elementen.

In het Streekplan Zuid-Holland West (1978) wordt de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, samen met het veenweidegebied nabij Wilsveen en de Zoetermeersche Meerpolder als "bijzonder landschap" aangemerkt (kaart 31 van het streekplan). Als gevolg hiervan dient het landschapsbehoud in dit gebied onder andere gericht te zijn op behoud, onderhoud en restauratie van karakteristieke beplanting langs wegen, kaden en sloten en op erven. Samen met de Zwet- en Groote Blankaartpolder en de Zoetermeersche Meerpolder krijgt de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder in het streekplan eenzelfde landschapswaardering met betrekking tot de aspecten verkaveling, cultuurhistorische elementen, verandering van landschapspatroon, zeldzaamheid van schaal, ruimtelijke verscheidenheid en mate van visuele verstedelijking.

De ontwikkeling van het recreatiegebied de Noord-Aa in Zoetermeer vindt in grote lijnen plaats op basis van het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude en de uitwerking daarvan in een bestemmingsplan dat inmiddels door de gemeenteraad van Zoetermeer is vastgesteld.

Vooruitlopend op de definitieve goedkeuring van dit bestemmingsplan is Zoetermeer reeds begonnen met de inrichting van dit recreatiegebied. Rond een zandwinningsplas in de Nieuwe Polder worden stranden, groengebieden, wandelpaden, fiets- en bromfietspaden, parkeerterreinen, toegangswegen, horecavestigingen etc. aangelegd en opgericht. Een groot deel van deze voorzieningen is reeds aanwezig en van het gebied wordt thans al op intensieve wijze gebruik gemaakt.

Het zwaartepunt van de recreatieve inrichting is gelegen aan de noordkant van de zandwinningsplas. Het strandbad, de horecavestiging en de parkeerplaatsen zijn ingesteld op grote bezoekersaantallen.

Vanuit dit zwaartepunt vindt uitstraling plaats naar randzones rond de plas, waarbij de bezoekersintensiteiten afnemen.

De situering van dit zwaartepunt op de grootst mogelijke afstand van de Zoetermeerse woongebieden draagt er toe bij dat enerzijds grote bezoekersaantallen gemotoriseerd het landelijk gebied doortrekken en anderzijds de aantrekkelijkheid voor bezoekers vanuit Leiden vergroot wordt. Dit laatste geldt met name in de situatie, waarin het project Vlietland nabij Leiden nog onvoldoende gerealiseerd is.

3.2. *Natuur*

3.2.1. *De Plas en de Noord-Aa*

Het natuurgebied de Plas maakt deel uit van de Gelderwoudse Polder en staat niet in open verbinding met de Noord-Aa. Het gebied is niet bereikbaar en fungeert derhalve als natuureservaat. In deze, hydrologisch geïsoleerd gelegen zoetwaterplas, omzoomd door brede oeverstroken van moerasvegetaties en moerasbos, broeden o.a. het woudaapje, de visdief, de slobbeend, de wilde eend, de fuut, de torenvalk, de boomvalk, de ransuil, de meerkoet, de waterhoen en de koekoek.

Samen met de Noord-Aa wordt de Plas dan ook genoemd in het streekplan-sectorprogramma inzake veilig te stellen natuurgebieden. In de aangrenzende Gelderwoudse Polder is toepassing van het instrumentarium van de Relatienota (De nota betreffende de relatie landbouw en natuur- en landschapsbehoud, Min. van landbouw, 1975) gewenst (beheersovereenkomsten etc.).

De Noord-Aa wordt thans beperkt gebruikt voor oeverrecreatie en waterrecreatie (roeien, vissen). De bezoekersaantallen zijn toegenomen ten gevolge van de door de Provincie gerealiseerde verbeterde accommodatie (voetpaden). Het zwaartepunt van het bezoek ligt thans nabij de westoever van de plas waar twee kleine parkeerplaatsen zijn aangelegd. Gezien de natuurwaarde dient het bezoek c.q. recreatief oevergebruik beperkt te blijven.

3.2.2. *De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder*

In het Streekplan Zuid-Holland West is aan de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder zoals uit het navolgende blijkt ten onrechte geen natuurwaarde toegekend. Dit ondanks het gegeven dat de polder een onlosmakelijk onderdeel is van de grote groene ruimte tussen Leiden en Zoetermeer, waaraan wel een grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde wordt toegekend. Zo hebben, volgens het streekplan de Noord-Aa en de Plas wat betreft de planten- en dierenwereld beide een zeer hoge natuurwaarde, de Zwet- en Groote Blankaardpolder een hoge natuurwaarde en de Zoetermeersche Meerpolder een vrij hoge natuurwaarde.

In het kader van het voorbereiden van dit bestemmingsplan is onderzocht in welke mate de natuurwaarde van het plangebied afwijkt van de omringende gebieden, te weten de Zwet- en Groote Blankaardpolder en de Zoetermeersche Meerpolder.

Voor de aspecten flora en fauna is daarbij gebruik gemaakt van vegetatiegegevens van de Provinciale Planologische Dienst van Zuid-Holland uit 1979, vogelgegevens van het Staatsbosbeheer uit 1978 en gegevens uit 1981 uit het boek "Randstad en Broedvogels" van de Vogelwerkgroep Avifauna West-Nederland.

a. Vegetatie

Ten behoeve van een provinciale vegetatie-kartering zijn door de Provinciale Planologische Dienst van Zuid-Holland in 1979 vegetatie-opnamen gemaakt in geheel Zuid-Holland.

Bij deze opnamen zijn inventarisatie-eenheden onderscheiden met een min of meer homogene structuur en milieu, zoals bijvoorbeeld slootvegetaties, graslandvegetaties en oevervegetaties.

Dergelijke vegetatie-opnamen geven indicaties voor de kwaliteit van het milieu ter plaatse. De factoren, die hiervoor bepalend zijn, zijn op de figuren 3 t/m 6 uitgesplitst.

- Computerverwerking

De Provinciale Planologische Dienst heeft een computerprogramma samengesteld (TOEWIJS) waar per milieu-factor (waterkwaliteit, bemestingsdruk etc.) de verschillende indicaties (schoon, matig vervuild etc.) getalsmatig worden weergegeven. Voor dit onderzoek zijn de volgende milieu-factoren gebruikt:

- a. aan de hand van opnamen in het grasland:
 - . bemestingsdruk
 - . beweidingsdruk
 - . vochttoestand

- b. aan de hand van opnamen van waterplanten:
 - waterkwaliteit
- c. aan de hand van opnamen van oeverbegroeiing:
 - cultuurdruk (= het gezamenlijk effect van onder andere beweiding, bemesting, opschonen slootkanten).

Per milieu-factor zijn de verschillende getallen op een kaart aangegeven (zie de bijgevoegde figuren 3 t/m 7). Zo is bijvoorbeeld eenvoudig af te lezen waar "vrij weinig bemest", waar "vrij zwaar bemest" en waar "zeer zwaar bemest" wordt.

- Gevonden relaties tussen vegetatie en milieu

De samenstelling van de vegetatie is vooral afhankelijk van bodemtype, grondwaterstand en het beheer door de mens. Als bekend is welke plantensoorten indicatief zijn voor een bepaalde milieu-toestand kan uit de beschrijving van de vegetatie in grote trekken de milieu-toestand worden afgeleid. In het algemeen bestaan er tussen vegetatie en milieu de volgende relaties:

- schoon slootwater leidt tot een soortenrijke water-vegetatie;
- extensief beheer van weidegronden leidt tot het ontstaan van hooilanden met zeer veel verschillende plantensoorten;
- ten gevolge van intensief agrarisch beheer zijn de slootkanten vaak veel soortenrijker dan het grasland;
- de oever is een uitwijkplaats voor die soorten, die vroeger ook in het grasland voorkwamen, maar die zich door het intensieve beheer niet hebben kunnen handhaven.

- Beschrijving kaartmateriaal

Aan de hand van de bijgevoegde figuren kan de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder als volgt vergeleken worden met de Zwet- en Groote Blankaardpolder (hoge natuurwaarde) en de Zoetermeersche Meerpolder (vrij hoge natuurwaarde).

Bemestingsdruk (figuur 3)

In de drie polders wordt matig tot vrij zwaar bemest. Op enkele plaatsen vindt zware bemesting plaats terwijl in de Zoetermeersche Meerpolder op twee plaatsen een mestvaalt voorkomt.

Voor wat betreft de bemestingsdruk onderscheidt de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder zich niet van de aangrenzende polders.

Vochttoestand graslanden (figuur 4)

Op figuur 4 valt af te lezen dat de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder is gelegen op de overgang tussen het natte veenweidegebied in het noorden, waarvan ook de Zwet- en Groote Blankaardpolder deel uitmaakt en de gronden van de hoger gelegen droogmakerijen in het zuiden.

Aan de hand van de voorkomende vegetatie wordt voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder een gemiddelde vochtigheid vastgesteld waarin incidenteel drogere plekken voorkomen.

Waterkwaliteit (figuur 5)

De voorkomende beplanting in het gebied duidt op licht tot matig vervuild water in de Zwet- en Groote Blankaartpolder en redelijk schoon tot licht vervuild water in zowel de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder als de Zoetermeersche Meerpolder.

Cultuurdruk (figuur 6)

Deze kaart toont integraal de gevolgen voor de vegetatie van ondermeer bemesting, beweiding en het onderhoud van slootkanten. De Zwet- en Groote Blankaartpolder alsmede de Zoetermeersche Meerpolder tonen een matige tot vrij zware cultuurdruk. De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder heeft daarnaast zelfs een aantal plekken waar een vrij lichte cultuurdruk aanwezig is. Langs de watergangen in deze polder en aan de oevers van de aangrenzende natuurgebieden de Plas en de Noord-Aa wordt hier en daar een lichte tot vrij lichte cultuurdruk waargenomen.

Soortenverspreiding

Aan de hand van het computermateriaal zijn de drie polders onderling vergeleken op het voorkomen van de plantensoorten Veldzuring en Witbol. Deze soorten zijn kenmerkend voor vochtige graslanden met in de bodem niet-gerijpte klei (katteklei). Een dergelijke vegetatietype wordt als zeer waardevol beschouwd.

Ten aanzien van de Witbol (*Holcus Canatus*) kan gesteld worden dat deze soort in gelijkmatige dichtheid en hoeveelheid in de drie polders voorkomt. Veldzuring (*Rumex Acetosa*) komt in gelijke hoeveelheden voor in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder en de Zwet- en Groote Blankaartpolder, doch in mindere mate in de Zoetermeersche Meerpolder.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat de vegetatie in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder ten minste even waardevol zo niet van meer betekenis is als de vegetatie in de aangrenzende Zwet- en Groote Blankaartpolder en Zoetermeersche Meerpolder.

b. Vogellevens

Voor het vergelijken van de aanwezigheid van weidevogels in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder en de aangrenzende polders is gebruik gemaakt van gegevens van Staatsbosbeheer (zie figuur 7) en het boek "Randstand en Broedvogels". In dit boek zijn op systematische wijze de vogeltelgegevens verwerkt van West-Nederland.

Uitgaande van de gegevens van Staatsbosbeheer, die alleen betrekking hebben op vogeltellingen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaartpolder is middels de wat meer globale gegevens uit het boek "Randstad en Broedvogels" gezien of de vogelstand in het plangebied afwijkt van het aangrenzende gebied.

In tabel 1 is het voorkomen van een aantal vogelsoorten naar broedparen per km² weergegeven. De geïnventariseerde vogelsoorten zijn karakteristiek voor het veenweidegebied. Enkele soorten zijn afhankelijk van natte graslanden die bij voorkeur extensief beheerd worden (kievit, tureluur, slobbeend en grutto).

Zo fourageren o.a. tureluurs, grutto's en slobbeenden in de voedselrijke greppels, sloten en oevervegetaties en heeft de grutto naast graslanden als fourageergebied, akkerland nodig om ongestoord te kunnen broeden. Intensieve landbouwmethoden als zware bemesting, grondwaterpeilverlaging en het aanbrengen van oeverbeschoeiingen zullen dan ook ongetwijfeld nadelige gevolgen hebben voor het voorkomen van de hier geïnventariseerde soorten.

Tabel 1 Aantal broedparen per km²

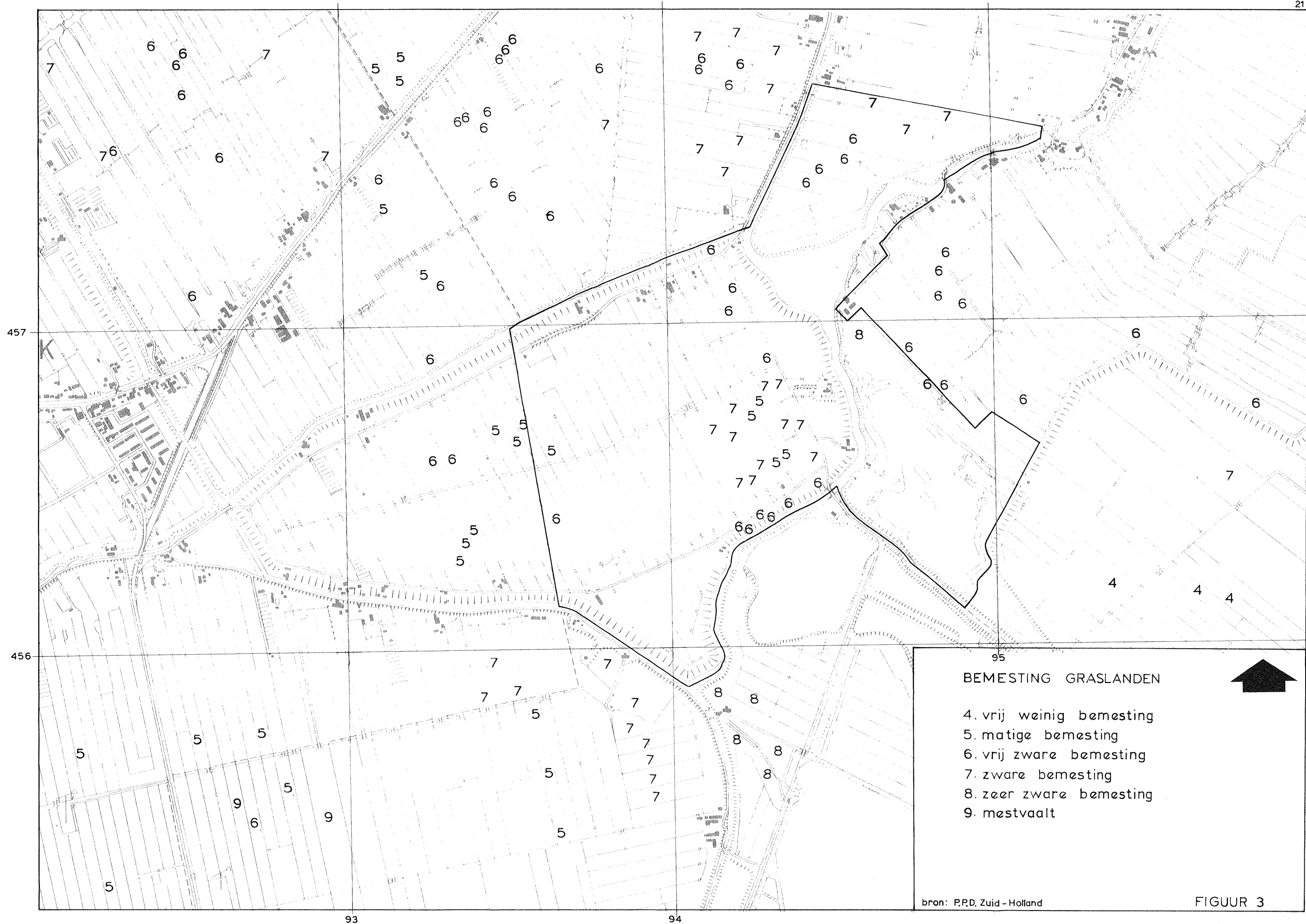
Soorten	Zwet- en Groote Blankaartpolder	Drooggemaakte Geer- Kleine Blankaardpolder (gegevens Staatsbosbeheer)	Zoetermeersche Meerpolder
Scholekster	10,6 - 25,5	5,6 - 10,5 (15)	1,0 - 5,5
Kievit	25,6 - 50,5	1,0 - 5,5 (27)	5,6 - 10,5
Tureluur	1,0 - 5,5	5,6 - 10,5 (5)	1,0 - 5,5
Grutto	10,6 - 25,5	10,6 - 25,5 (23)	5,6 - 10,5
Slobbeend	5,6 - 10,5	1,0 - 5,5 (2)	1,0 - 5,5
Veldleeuwerik	25,6 - 50,5	25,6 - 50,5 (15)	1,0 - 5,5

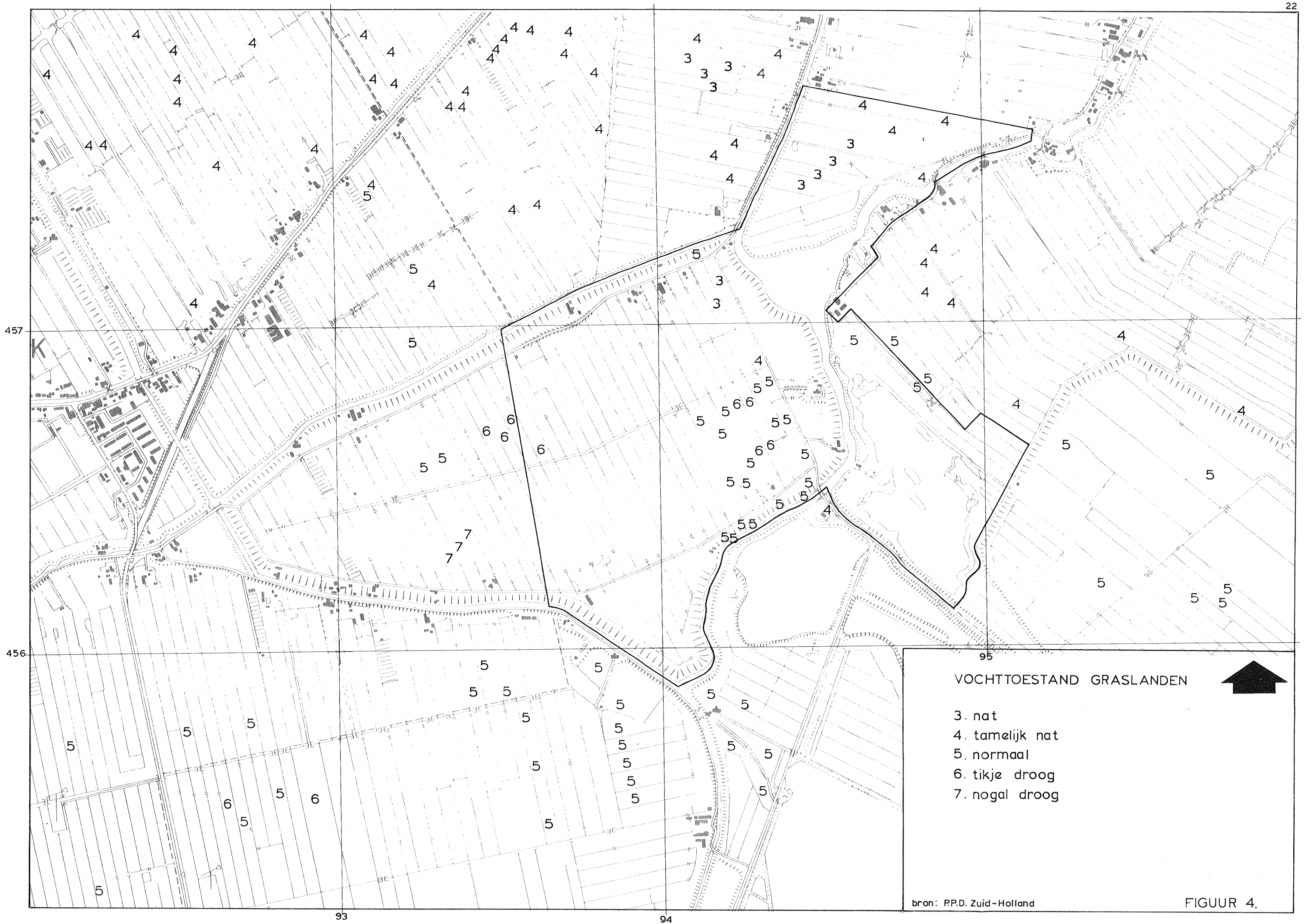
Uit bovenstaande tabel blijkt ondermeer dat in de Zoeterwoudse polders (de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de Zwet- en Groote Blankaartpolder) relatief meer exemplaren van de genoemde soorten voorkomen dan in de Zoetermeersche Meerpolder.

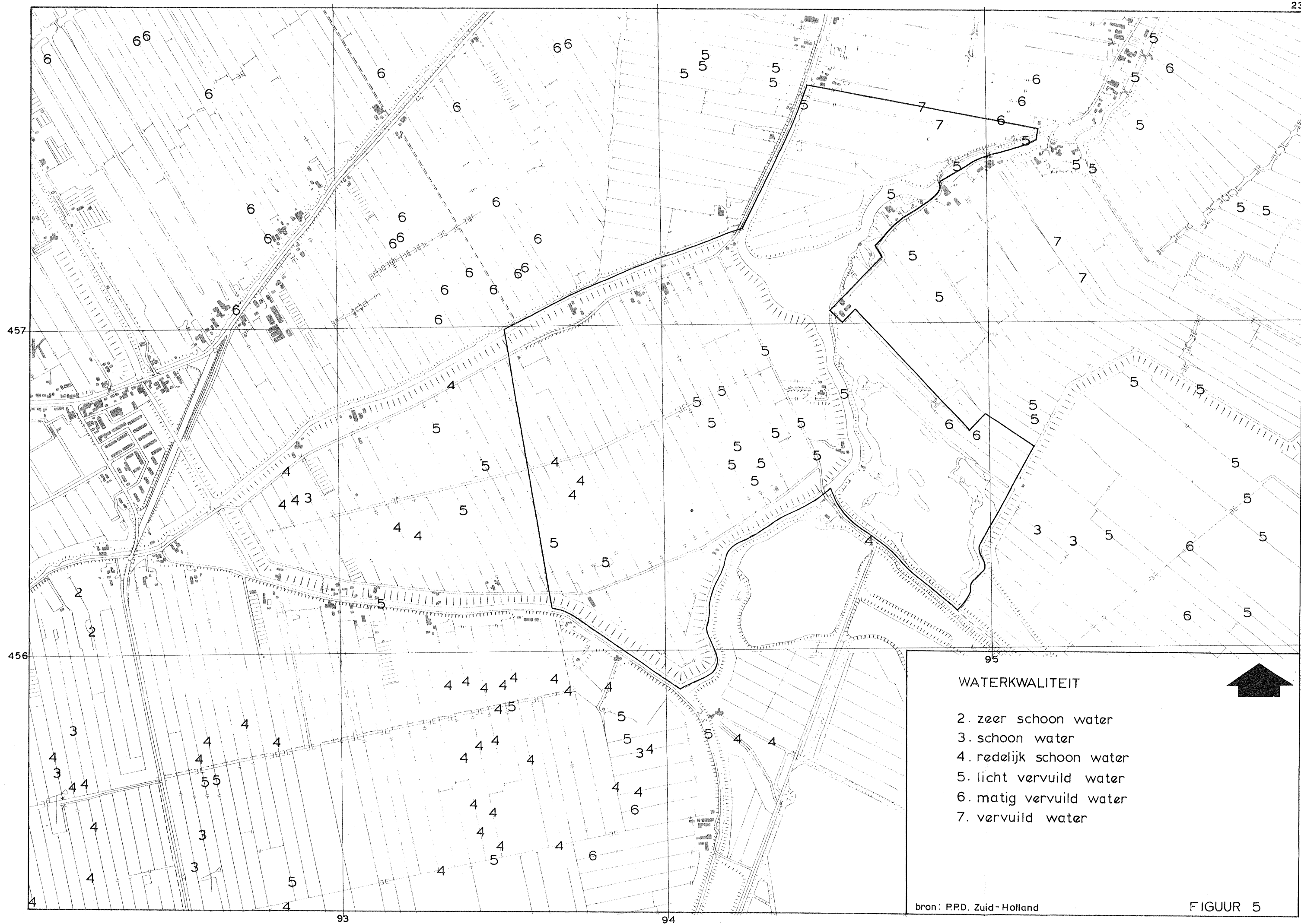
Resumerend kan ten aanzien van vogelleven gesteld worden dat het plangebied zich zeker niet in ongunstige zin onderscheidt van de aangrenzende polders, een enkel geval (tureluur), is er zelfs sprake van een onderscheid in gunstige zin.

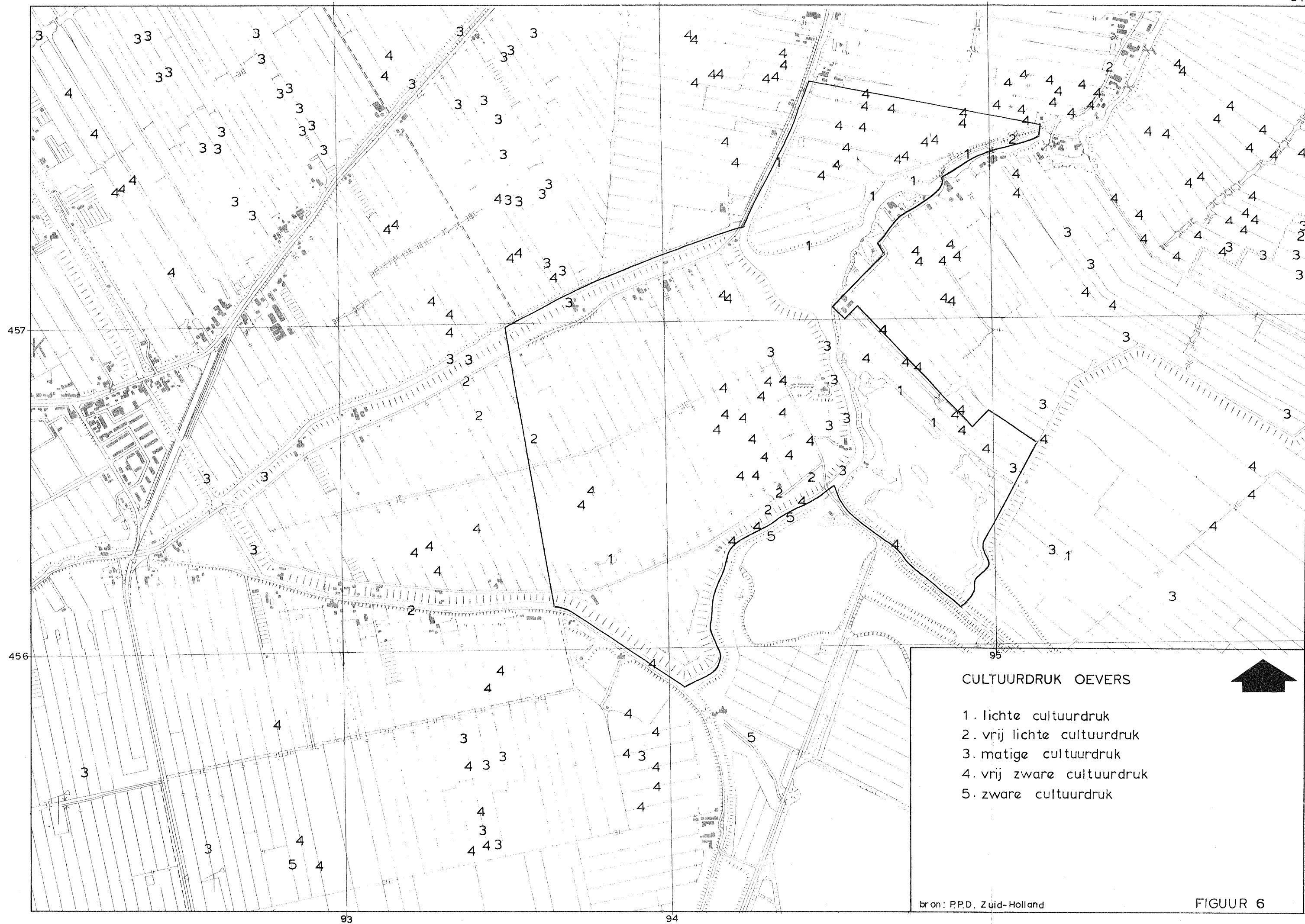
3.2.3. Eindconclusie natuur

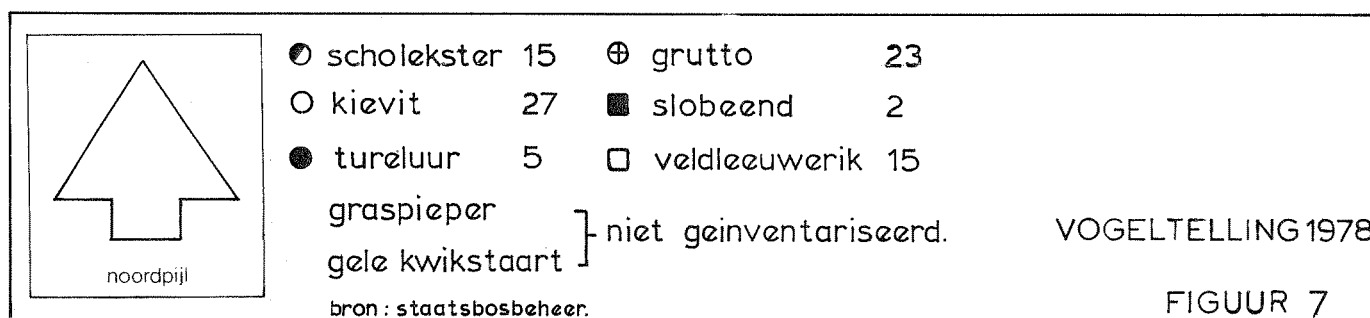
De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder heeft in het streekplan Zuid-Holland West ten onrechte geen hoge natuurwaarde toegekend gekregen. Naar aanleiding van bovenstaand onderzoek moet geconcludeerd worden dat aan het plangebied een zelfde hoge natuurwaarde toegekend moet worden als aan de aangrenzende Zwet- en Groote Blankaartpolder.











3.3. *Het verkeer*

In de polder loopt onderlangs de dijk de Geerweg die aansluit op de Zuidbuurtseweg (de verbinding met Zuidbuurt en Zoeterwoude), de Broekweg (de verbinding met Zoetermeer) en de SW 17 nabij Stompwijk.

De oorspronkelijke functie van deze wegen betreft de ontsluiting van de agrarische bedrijven. Het vrij smalle profiel van de wegen (3 à 3,5 meter) hangt hiermee samen.

Thans krijgen deze wegen echter ook steeds meer een functie voor het gemotoriseerde recreatieverkeer, waardoor de voetgangers en fietsers in de knel komen. In het belang van de fietsers en de voetgangers zouden deze wegen eigenlijk afgesloten moeten worden voor gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd agrarisch bestemmingsverkeer en invaliden. Deze laatste groep kan dan gebruik maken van de, door de provincie gerealiseerde, parkeerplaatsen nabij de Noord-Aa.

Het intensieve dagrecreatiegebied de Noord-Aa in Zoetermeer is er op gericht om een groot aantal bezoekers verschillende recreatiemogelijkheden te bieden. Het gebied heeft vooral een functie voor Zoetermeer. Het merendeel der bezoekers is hieruit afkomstig. De bereikbaarheid vanuit Zoetermeer is goed, zowel voor auto's als fietsers en bromfietzers (via de Broekweg).

De invloed van dit recreatieproject is echter niet slechts lokaal. Dit watersportgebied trekt bezoekers aan vanuit de Leidse en Haagse agglomeratie.

Vanuit de Leidse agglomeratie maakt men daarbij vooral gebruik van de Zuidbuurtseweg en de Geerweg in Zoeterwoude.

De aard en het profiel (3.00 à 3.50 m) van de Zuidbuurtseweg en de Geerweg zijn evenwel niet geschikt voor het gemotoriseerde recreatie-verkeer. In de route ligt bovendien een steile brug over de Ommedijkse Watering met een breedte van slechts 2.50 meter.

In de periode van 9 tot 30 augustus 1979 en in de periode juli/augustus 1981 is op een drietal plaatsen op de Geerweg en Zuidbuurtseweg een mechanische verkeerstelling gehouden.

De gemiddeld waargenomen verkeersintensiteiten (motorvoertuigen per etmaal) zijn weergegeven in Tabel 2.

Tabel 2 *Waargenomen verkeersintensiteiten (mvt/etmaal) (daggemiddelde) (augustus 1979/juli-augustus 1981)*

Telpunt	Werkdag		Zaterdag		Zondag	
	1979	1981	1979	1981	1979	1981
1. Geerweg (Oost)	330	720	430	660	440	830
2. Geerweg (Zuid)	120	240	190	250	160	390
3. Zuidbuurtseweg	260	810	310	700	350	850

Uit de resultaten blijkt dat het verkeer op alle telpunten in de laatste jaren aanzienlijk is toegenomen. Dat geldt zowel voor de werkdagen als voor de weekenden. De invloed van het recreatieverkeer is daarbij aanzienlijk, hoewel dit niet de enige verklarende factor is. Ook het interlokale verkeer Zoetermeer/Leiden is daarbij van belang. Met name op de route Zuidbuurtseweg/Geerweg is de geconstateerde toename van het verkeer verontrustend.

De technische capaciteit van een smalle weg van ca. 3.00 m verhardingsbreedte zonder berm en passeerplaatsen wordt bepaald op grond van de bermschade. Deze technische capaciteit blijkt in de praktijk ook een goede richtlijn te zijn voor de grenswaarde op grond van de verkeersveiligheid. Op grond van onderzoeken van de Cultuurtechnische Dienst Utrecht kon de technische capaciteit van een dergelijke weg bepaald worden op ca. 300 mvt/etmaal. Op een beperkt aantal dagen (weekend) is daarbij een overschrijding toelaatbaar tot 450 mvt/etmaal.

Deze genoemde grenzen worden op de Zuidbuurtseweg en de Geerweg ruimschoots overschreden.

Een nog belangrijker criterium voor de beoordeling van de thans optredende situatie is de verkeersveiligheid. De hierbij gehanteerde richtwaarden ten aanzien van de capaciteit liggen in het algemeen iets hoger dan de technische capaciteit. Gezien de functie die de Zuidbuurtseweg/Geerweg met name ook voor de recreatieve fietsers vervult moet echter gesteld worden dat de grens van het aanvaardbare is bereikt en dat het nemen van maatregelen op den duur onontkoombaar is.

3.4. *De landbouw*

De polder is thans overwegend in gebruik als grasland, bij de langs de Geerweg gesitueerde boerderijen.

De agrarische bedrijfsvoering ondervindt ogenschijnlijk nu nog weinig hinder van de recreatieve ontwikkelingen in de randzone van deze polder omdat het gemotoriseerd verkeer vooral in de weekenden plaatsvindt.

Door de grote onzekerheid echter ten aanzien van de bestemmingsregeling zijn de vooruitzichten van de boeren onduidelijk en komen hun ontplooiingsmogelijkheden in gevaar. Een gezonde agrarische bedrijfsvoering wordt hierdoor bemoeilijkt: investeringen worden uitgesteld, modernisering blijft achterwege. Het is noodzakelijk om aan deze onzekerheid op de kortst mogelijke termijn een eind te maken door het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Tegen de achtergrond van de in hoofdstuk 2 beschreven voorgeschiedenis en standpuntbepaling van de bij de ontwikkeling van het onderhavige plangebied direct betrokken overheidsinstanties, de gewijzigde visies ten aanzien van de openluchtrecreatie en met inachtneming van de in hoofdstuk 3 beschreven huidige situatie met de daarin gesignaleerde knelpunten, zijn voor het plangebied de volgende uitgangspunten voor verdere planvorming geformuleerd.

Het onderhavige plangebied vormt een onlosmakelijk deel van het groene hart van Holland waartoe het gehele landelijke gebied van Zoeterwoude gerekend dient te worden. Een verdere aantasting van het groene hart door het realiseren van intensieve recreatieprojecten, die het eigen karakter van dit gebied volledig verloren doen gaan, is volstrekt ongewenst. De thans bekende plannen met betrekking tot de verdere uitbouw van het reeds op Zoetermeers grondgebied gerealiseerde recreatieproject zijn zodanig van inhoud en omvang dat een onomkeerbare verandering van het plangebied het resultaat is. Uitvoering van deze plannen is dan ook ongewenst. Daarbij wordt geconstateerd dat belangrijke elementen van de genoemde plannen ook niet gedragen worden door het streekplan Zuid-Holland West.

Met name kan hier gewezen worden op het intensieve karakter van het project (ontsluiting, aantal parkeervoorzieningen), de niet aanwezige zonering van intensieve recreatie naar extensieve recreatie door de veel te noordelijke situering van het recreatieconcentratiepunt op zo groot mogelijke afstand van de Zoetermeerse woongebieden en de voorgenomen aanleg van een "nieuwe SW 17" tussen de Broekweg en de Stompwijkse weg dwars door de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en Zwet- en Groote Blankaardpolder heen, met hun grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde.

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder vervult thans reeds een duidelijke functie als extensief recreatiegebied, met name als uitloopgebied van het Noord-Aa project in Zoetermeer. Een beperkte uitbouw van deze functie is mogelijk onder de strikte voorwaarde dat het landelijk karakter van het gebied en de daaraan eigen landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden behouden blijven. Het zijn immers met name deze waarden die de recreatieve betekenis van het gebied vormen en het is derhalve gewenst deze waarden dienstbaar te maken aan het extensieve recreatief gebruik van het plangebied. Hier dient sprake te zijn van recreatief medegebruik.

Het verder ontwikkelen van het recreatief gebruik van de polder dient dan ook vooral gericht te zijn op de recreant die de genoemde waarden optimaal wil en kan beleven. Dit zijn de wandelaars en de fietsers. Nieuwe voorzieningen in het plangebied dienen gericht te zijn op deze recreanten.

Voorwaarden bij het verder ontwikkelen van het recreatieve gebruik van de polder zijn:

- het huidige polderlandschap dient basis én uitgangspunt te zijn voor nieuwe ontwikkelingen;
- de bestaansmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de polder dienen ook in de toekomst veilig gesteld te worden;
- in de polder dienen noch ontgrondingen noch inundaties plaats te vinden;.

- er dienen geen nieuwe wegen in het plangebied aangelegd te worden en de bestaande wegen dienen niet verbreed te worden.

De in hoofdstuk 7 beschreven ontwikkelingen rondom de woningbouw in Noordhove (gemeente Zoetermeer) en de recreatie in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder geven aan, dat Gedeputeerde Staten thans voor een oplossing van de ruimtelijk-planologische problemen in dit gebied hebben gekozen waarbij de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan volledig overeind blijven.

De voorgestelde oplossing, die ook de steun heeft van de Vaste Commissie van advies en bijstand voor de ruimtelijke ordening van Provinciale Staten past binnen de voorwaarden zoals die bovenstaand door de gemeente Zoeterwoude zijn geformuleerd.

In het rapport Recreatieve Gebruiksmogelijkheden is verslag gedaan van een deelstudie naar de recreatieve gebruiksmogelijkheden van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder met handhaving van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en de agrarische gebruiksmogelijkheden. In samenhang hiermee is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de gesignaleerde verkeersproblemen op te lossen.

5.1. Verkeersaspecten

Op de smalle wegen in het landelijk gebied van Zoeterwoude vinden met name op zomerse piekdagen meer en meer conflicten plaats tussen auto's en fietsers en vooral ook tussen auto's onderling wat leidt tot bermbeschadiging van de waterkering.

De veelal slechts 3.00 m brede wegen kunnen dan de grote aantallen auto's niet verwerken en de fietsers komen volledig in de knel. Voor voetgangers is er in deze situatie in het geheel geen ruimte.

Bij de verdere gereedkoming en in gebruikname van de beide recreatieprojecten nabij Leiden en Zoetermeer ligt een toename van de verkeersstromen en de hieruit volgende conflicten voor de hand.

Teneinde deze ontwikkeling om te buigen, is het gewenst de bestaande verbinding voor auto's tussen de Geerweg en Broekweg te verbreken en het doorgaande autoverkeer vanuit Zoetermeer naar Leiden volledig via de SW 17 te laten lopen.

De bestaande wegen in de polder, die wat hun maat betreft zeer geschikt zijn voor fietsers, zullen daardoor met name voor deze groep recreanten aantrekkelijker worden.

Door het terugdringen van het autoverkeer zal de polder intensievere gebruiksmogelijkheden krijgen voor fietsers en voetgangers.

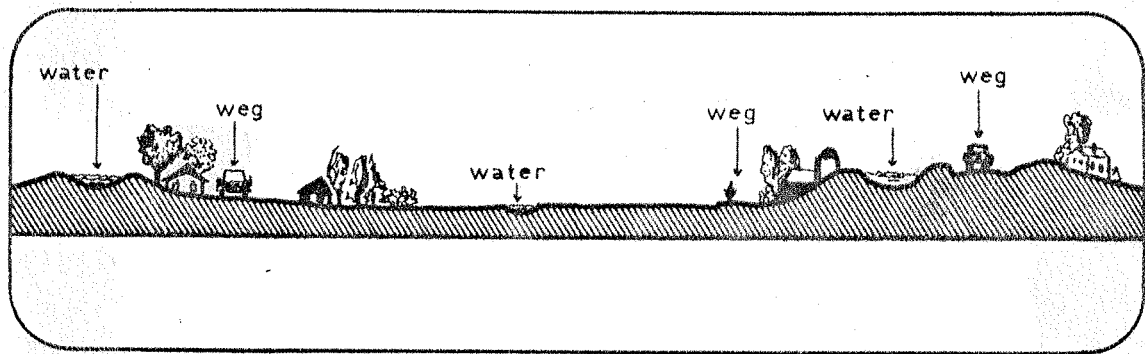
5.2. Landschapsaspecten

Het belangrijkste probleem ten aanzien van het landschap is de verdere aantasting van het landelijk karakter van de polder door de toename van recreatie-activiteiten van gemotoriseerde bezoekers en de dreigende uitbreiding van de recreatiefaciliteiten.

De aan het plangebied grenzende polders, die in het streekplan Zuid-Holland West zijn aangeduid als landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevolle gebieden, dreigen deze waarden nu reeds te verliezen door de toename van de recreatie-activiteiten (oeverbetreding, lawaai, bebouwing etc.). Verruiming van het recreatief medegebruik van deze gebieden is slechts mogelijk indien de genoemde waarden in voldoende mate veiliggesteld danwel gecompenseerd worden.

Deze landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde geldt ook voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (zie paragraaf 3.1 en 3.2). Deze polder manifesteert zich in het omringende landschap als een overzichtelijke open ruimte die begrensd wordt door infrastructurele elementen als de Geerweg en de boezem-ringvaart en ruimtelijke elementen als agrarische bebouwing, beplanting en de hoger gelegen kade van de ringvaart.

figuur 8



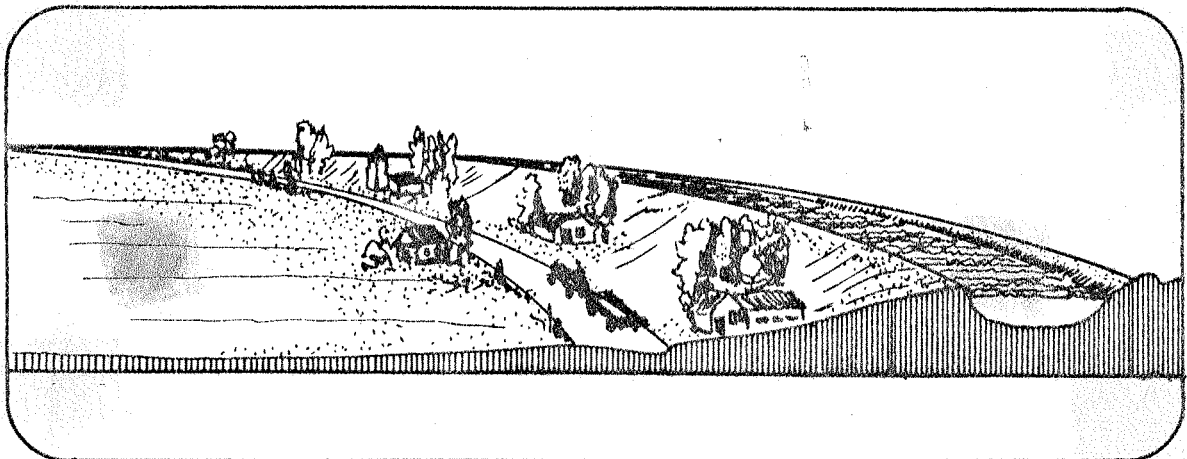
De afmetingen van de polder maken het mogelijk deze vanaf de randen als totaal en als eenheid te ervaren en waar te nemen.

De polder wordt daarmee voor de recreant beleefbaar als een landschappelijke en waterhuishoudkundige eenheid. Het uniforme agrarische grondgebruik draagt hier mede toe bij.

De kas in het Leidschendamse deel van de polder werkt daarbij echter verstorend.

De overzichtelijke maat van de polder dient ook positief gewaardeerd te worden binnen het streven een geleidelijke overgang te realiseren tussen het intensief bebouwde en gebruikte stedelijke gebied (Zoetermeer) en het extensief bebouwde en gebruikte open landelijk gebied (Zoeterwoude). Het hier geschetste beeld van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder als een open ruimte die begrensd wordt door een weg met incidenteel boerderijen en beplanting en daarachter een hoger gelegen ringvaart, is karakteristiek, heeft een hoge belevingswaarde en dient dan ook als zodanig gehandhaafd te worden (fig. 8 en 9). De inrichting van het provinciale recreatieterrein draagt daar toe bij.

figuur 9



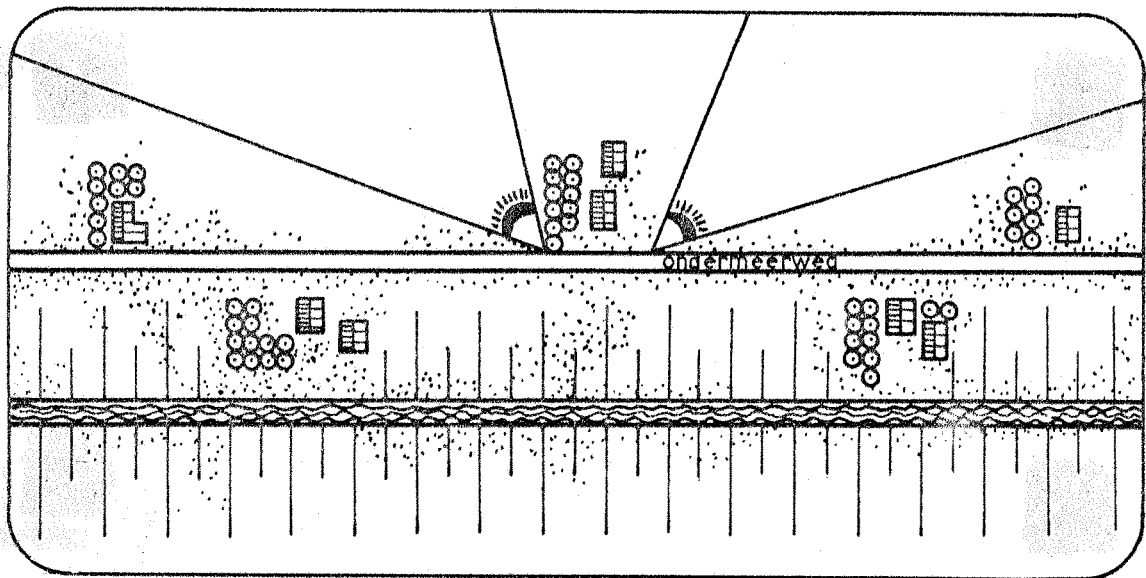
Nieuwe vormen van grondgebruik dienen dan ook een plaats te zoeken aan de rand van de polder, langs de bestaande wegen en tussen de bestaande bebouwing.

De centrale open ruimte dient onaangetast te blijven.

De mate waarin nieuwe niet-agrarische elementen een plaats kunnen vinden in deze randzone is overigens beperkt. In de eerste plaats mag de randbebouwing en -beplanting niet tezeer verdicht worden, opdat het zicht op, hetzij de kaden van de ringvaart, hetzij de open ruimte, niet belemmerd wordt (zie fig. 10).

Tevens kan slechts in zeer beperkte mate, bij agrarische bedrijven in gebruik zijnde, grond aan zijn bestemming onttrokken worden zonder de bestaansbasis van de hier gevestigde bedrijven op onverantwoorde wijze te versmallen.

figuur 10



Geconcludeerd wordt dan ook dat het "invoegen" van nieuwe elementen en nieuwe gebruiksvormen in het plangebied slechts in zeer beperkte mate in de randzone mogelijk is.

De plekken die zich in deze randzone hiertoe het meest lenen, zijn de zogenaamde *knooppunten* waar thans al meerdere bebouwings- en/of beplantingselementen aanwezig zijn en waar wegen, watergangen en/of verschillende waterniveau's bijeenkomen.

Door deze knooppunten te accentueren, wordt de bestaande structuur van de polder niet alleen versterkt maar ook overzichtelijker en beter waarneembaar voor de recreant (figuur 11).

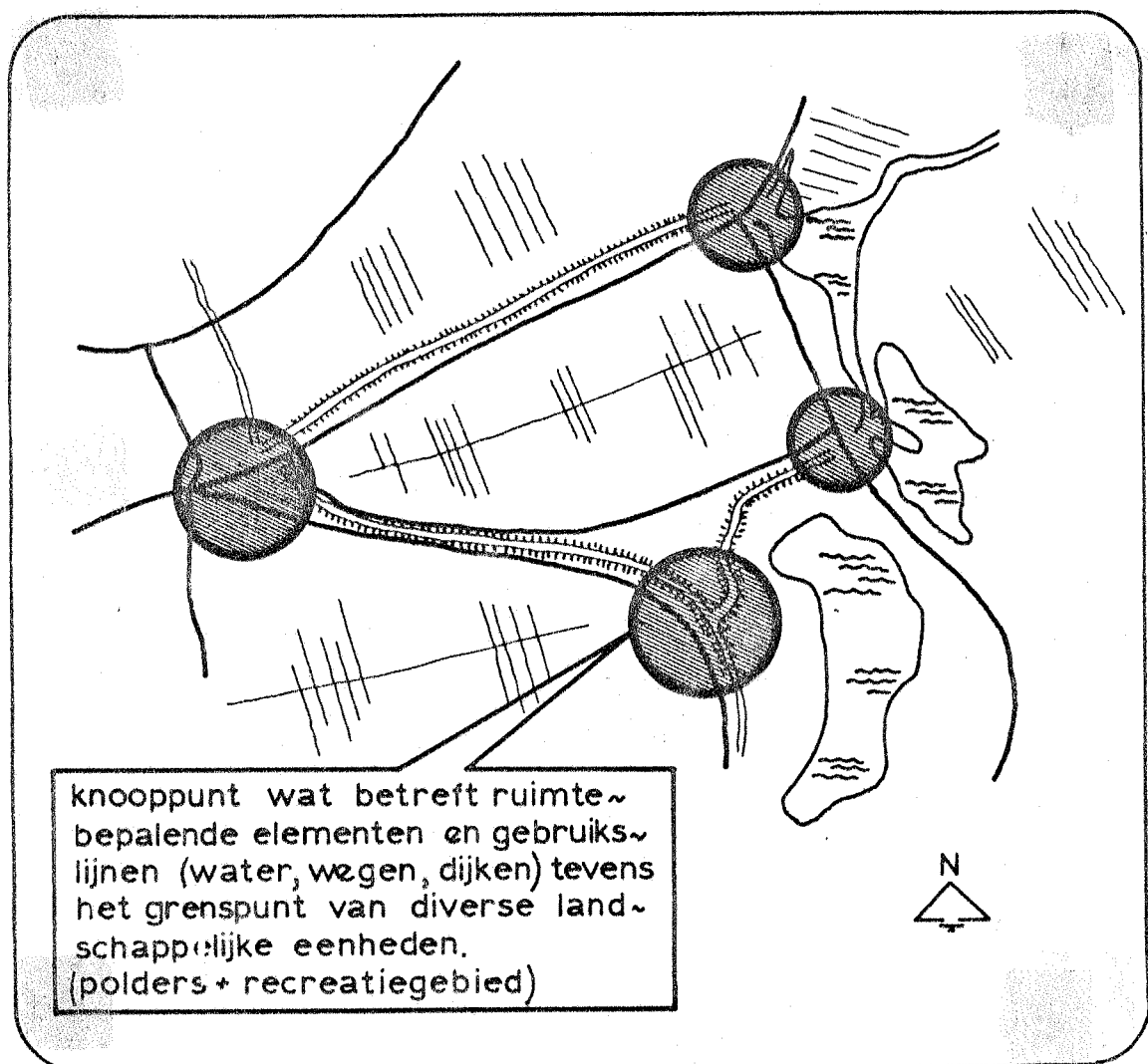
Deze knooppunten zijn bovendien de plekken die uit het oogpunt van beleefbaarheid aantrekkelijk zijn omdat er iets te zien is en er iets gebeurt, niet in de laatste plaats door de aanwezigheid van de recreanten zelf.

Van de vier, als knooppunt aan te merken punten in de polder, komt het meest zuidelijk gelegen knooppunt bijzonder in aanmerking voor de situering van nieuwe elementen en uitbreiding van recreatieve gebruiksmogelijkheden.

Het is een driesprong van watergangen die aansluit op de bestaande recreatieplas in Zoetermeer. Vanuit dit punt zijn drie verschillende waterniveau's waar te nemen alsmede de verbinding hiertussen via het sluizencomplex.

In dit verband wordt een geringe uitbreiding van de bestaande recreatieplas gesuggereerd in de richting van dit knooppunt (zie bijgevoegde inrichtingsschets).

figuur 11



De omgeving kan van hieruit overzichtelijk geordend worden in de vorm van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, het natuurgebied de Plas, de nieuwe recreatieplas in Zoetermeer en de Zoetermeersche Meerpolder.

De bereikbaarheid van dit knooppunt ware te versterken door de Broekweg op Zoetermeers grondgebied af te buigen naar de boezemkade van de Zoetermeersche Meerpolder en aan te sluiten op de te verlengen en op ringvaartniveau gelegen Bovenmeerweg die naar Stompwijk leidt (zie bijgevoegde inrichtingsschets).

Hierdoor wordt een kortsluiting voor het verkeer gerealiseerd tussen de recreatieplas en de SW 17 nabij Stompwijk zonder dat de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de Groote Zwet- en Blankaartpolder daardoor extra belast worden.

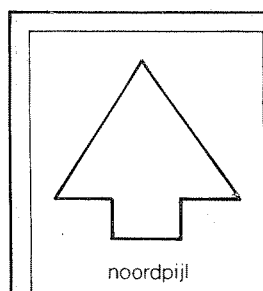
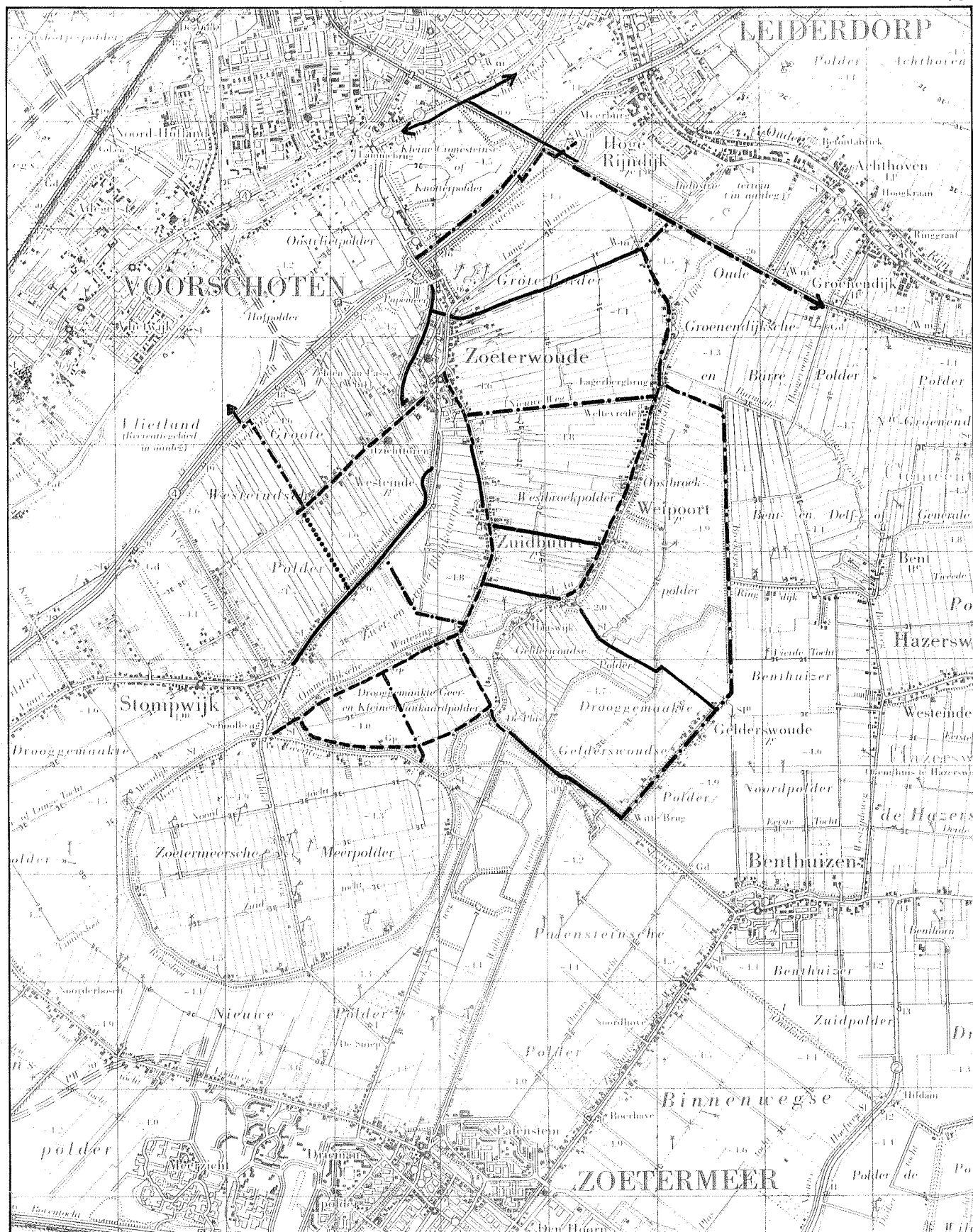
Vanuit het genoemde knooppunt, waar mogelijk een horecasteunpunt gebouwd kan worden, en vanuit de reeds aanwezige horecavestiging nabij de Broekweg, kunnen voet- en fietspaden voor een directe recreatieve verbinding zorgen met de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder. *De voetpaden* worden daarbij o.a. aangelegd op de kaden van de ringvaart zodat de waarneembaarheid van de omgeving optimaal is.

Een circuit waarin een deel van de Geerweg is opgenomen maakt langere wandelingen ook in de polder mogelijk. Het tracé van deze wandelroute wordt ruimtelijk geaccentueerd door de bestaande beplanting nabij de noordelijk en zuidelijke gelegen bebouwing te versterken.

De fietspaden verbinden de Geerweg, de Broekweg en de Bovenmeerweg en versterken de toegankelijkheid van de polder voor deze categorie recreanten.

Het plan maakt de aanleg mogelijk van een fiets/voetpad dwars door de polder van zuidelijke Geerweg naar de noordelijke Geerweg (zie de inrichtingsschets). De mogelijkheid wordt onderzocht of een eventuele doortrekking naar de SW 17 realiseerbaar is. In figuur 12 zijn de thans in de omgeving van Zoeterwoude voor fietsers geschikte paden en wegen aangegeven alsook de geprojecteerde fietspaden. Ten aanzien van deze laatste paden wordt op dit moment onderzocht op welke wijze realisering op korte termijn mogelijk is.

Realisering van deze beleidsvisie sluit volledig aan op de uitspraken die in het kader van het streekplan Zuid-Holland West reeds gedaan zijn met betrekking tot de inrichting en het gebruik van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (zie blz. 10 en 11).



- bestaande fietspaden
- geprojecteerd fietspad in het kader van de ruilverkaveling
- - - - - gewenste fietspaden
- - - - - voor fietsers aantrekkelijke wegen

LIGGING FIETSPADEN
SCHAAL 1:50.000

FIGUUR 12

De in hoofdstuk 4 genoemde voorwaarden en de conclusies van de studie naar recreatieve gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsplankaart en de voorschriften vertaald. Onderstaande beschrijving van het plan geschiedt aan de hand van de plankaart en de concrete inhoud van de belangrijkste voorschriften. Daarbij is de volgorde aangehouden die ook in voorschriften en kaartenvoori wordt gehanteerd.

6.1. *Agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)*

Aan het grootste deel van het plangebied is de bestemming Agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN) toegekend.

Deze bestemming is erop gericht de bestaande openheid en grootschaligheid zoveel mogelijk te behouden, alsook het gebruik van het gebied voor de weidebouw, hetgeen ook in het aanlegvergunningstelsel tot uitdrukking is gebracht.

Het aanlegvergunningstelsel is van toepassing op het gebied dat is voorzien van de nadere aanwijzing (z), waar geen bebouwing is toegestaan. De bestemmingsomschrijving is zodanig gekozen dat een beperkt recreatief medegebruik van het weidegebied mogelijk is. Ten behoeve van het recreatieve medegebruik is het toegestaan onverharde voetpaden, voorzieningen voor de vissport en picknickplaatsen aan te leggen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt het weidegebied op extensieve wijze te gebruiken door de recreant die hierop is ingesteld.

De bestaande veeteeltbedrijven in het plangebied hebben een bouwperceel toegewezen gekregen waarbinnen de noodzakelijke bedrijfsbebouwing kan worden opgericht. Het beleid is erop gericht de bestaande bedrijven voldoende bouwmogelijkheden te bieden om tot een rendabele bedrijfsvoering voort te zetten. Dierveredelingsbedrijven als gespecialiseerde bedrijfstvorm zijn daarbij niet toegestaan.

Per agrarisch bouwperceel is slechts bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan. Per bedrijf mogen ten hoogste twee agrarische bedrijfswoningen worden gebouwd. De ten tijde van de ter- visielegging van het ontwerp- bestemmingsplan reeds aanwezige agrarische bedrijfswoningen zijn als zodanig op de plankaart aangegeven (w). Het bouwen van de agrarische bedrijfswoningen is aan strakke regels gebonden. De eerste woning mag alleen worden gebouwd indien er binnen het betrokken bedrijf reeds één bedrijfsgebouw aanwezig is of eerder dan de betreffende woning wordt gebouwd. Daarnaast moet het voor een doelmatige bedrijfs- woning noodzakelijk zijn, dat tenminste één arbeidskracht zich in een woning op de bedrijfsgrond huisvest en moet die woning ook daadwerkelijk voor die arbeidskracht bestemd zijn. Deze laatste regels gelden ook voor de eventuele tweede bedrijfswoning.

Zowel de bouwplannen van de bedrijfswoningen als van de bedrijfsgebouwen dienen te worden getoetst aan het oordeel van de agrarisch deskundige. In de provincie Zuid-Holland is dat thans de Agrarische Adviescommissie Bouw- en Aanlegvergunningen. Kleine bedrijfsgebouwen en uitbreidingen, veranderingen en vernieuwingen van agrarische bedrijfswoningen behoeven niet ter toetsing aan deze agrarische deskundige te worden voorgelegd.

Ten behoeve van twee agrarische bedrijven, waarvan het bouwperceel gelegen is tussen de Geerweg en de Ommedijsche Watering, resp. Noord-Aasche Vliet is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven (zie art. 6) het plan op zodanige wijze te wijzigen dat het mogelijk wordt in de polder, tegenover het bestaande bouwperceel een loopstal te realiseren. Door de betrokken agrariërs is naar voren gebracht dat het realiseren van een dergelijke loopstal naar verwachting noodzakelijk is om een rendabele bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

Burgemeester en wethouders mogen slechts van hun bevoegdheid gebruik maken wanneer de agrarisch deskundige positief heeft geadviseerd omtrent de noodzaak van de desbetreffende loopstal. Met betrekking tot een verantwoorde landschappelijke inpassing dient het advies te worden ingewonnen van de landschapsdeskundige.

De bouw van silo's en hooibergen is aan een maximum van 6.00 meter gebonden, met een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders tot 15.00 meter. Van deze vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken indien zowel het advies van de agrarisch deskundige als van de landschapsdeskundige in deze positief is.

Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van silo's tot een hoogte van 21.00 meter mogelijk te maken. Ook nu is het positieve advies van de agrarisch deskundige en de landschapsdeskundige noodzakelijk.

Binnen de bouwpercelen is de oprichting toegestaan van één windturbine met een maximale ashoogte van 12.00 meter. Burgemeester en wethouders kunnen evenwel vrijstelling verlenen voor de bouw van een windturbine met een ashoogte van 18.00 meter wanneer de concrete behoefte daartoe in voldoende mate is aangetoond, de landschapsdeskundige hierover positief heeft geadviseerd en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Met het toelaten van windturbines reageert het gemeentebestuur in positieve zin op de steeds toenemende belangstelling voor deze vorm van (particuliere) energieopwekking. Onderkend wordt dat de vraag omtrent de toelaatbaarheid van deze turbines een duidelijk beleid (toetsingskader) vragen om bouwvragen te kunnen beoordelen. Dit toetsingskader dient een antwoord te geven op de vraag in welke mate en onder welke voorwaarden windturbines toelaatbaar zijn. Factoren die daarbij een belangrijke rol spelen zijn de verschijningsvorm van de turbine (hoogte, constructie), de voorwaarden voor toepassing (situering t.o.v. de wind, t.o.v. andere turbines), de technische effecten (veiligheid, hinder), de milieu-effecten (invloed op vogelstand) en de visuele effecten (invloed op de omgeving). Thans is de toelaatbaarheid van windturbines enkel en alleen beoordeeld voor het onderhavige plangebied. Aan de hier opgenomen regeling mogen geen conclusies worden verbonden met betrekking tot de toelaatbaarheid in het resterende landelijke gebied en op industrieterreinen. Te zijner tijd zal hierover een afzonderlijk beleidsstandpunt worden geformuleerd. Met name de verspreiding van de agrarische bouwpercelen en de koppeling van deze bouwpercelen aan de boezemkaden, maken het mogelijk om in het landschappelijk kwetsbare gebied van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder windturbines toe te staan tot een hoogte van 12.00 meter.

De turbines moeten dan wel in functionele zin aan de bedrijven gekoppeld worden. Plaatsing in de bouwpercelen is dan ook een voorwaarde. Turbines tot 18.00 meter zijn in het plangebied denkbaar. Een positief advies van de landschapsdeskundige is dan echter een voorwaarde. Turbines groter dan 18 meter dienen vooralsnog niet in het plangebied te worden toegelaten.

Binnen de bestemming ALN zijn aan burgemeester en wethouders wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 W.R.O. toegekend ten behoeve van de aanleg van een fiets-voetpad.

Het fiets-voetpad is geprojecteerd nabij de grens met de gemeente Leidschendam tussen de Bovenmeerseweg (in de gemeente Leidschendam), de zuidelijke Geerweg en de noordelijke Geerweg (zie figuur 12) en heeft een breedte van maximaal 3.00 meter. Langs de fiets-voetpad mag ten hoogste één picknickplaats worden aangelegd.

Eveneens is aan burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid toegekend ex artikel 11 W.R.O. (artikel 6) ten behoeve van de realisering van een groenelement.

Het groenelement is in het kader van het landschapsplan van de Ruil-verkaveling Rijnstreek-Zuid geprojecteerd in het zuidelijk deel van de Westbroekpolder. Het tijdstip van realisering is nog onzeker. De aanleg en inrichting van het gebied dient plaats te vinden op basis van een positief advies van de landschapsdeskundige.

6.2. *Beschermd Natuurgebied (bN)*

Aan de Plas is, evenals dat in het vigerende plan het geval was de bestemming Beschermd natuurgebied toegekend. Bebouwing is hier niet toegestaan terwijl aan het gebruik van de gronden beperkingen worden opgelegd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

6.3. *Recreatie (R)*

Aan de gronden gelegen ten oosten van de Geerweg nabij de Noord-Aa is de bestemming Recreatie toegekend. Hier is door de provincie Zuid-Holland een terrein ingericht dat met nadruk bedoeld is voor de extensieve recreatie. Het accent ligt hier op het verschaffen van mogelijkheden om te vissen alsmede op de functie als rustpunt in een net van langzaam verkeersverbindingen. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan.

6.4. *Woondoeleinden (W), Tuin (T) en Erf (E)*

Aan alle thans aanwezige burgerwoningen is de bestemming Woondoeleinden toegekend en in samenhang daarmee de bestemmingen Tuin en Erf. Na inventarisatie is gebleken dat amovering van deze woningen in de planperiode niet verwacht mag worden en dat amovering om landschappelijke, verkeers-technische of bouwtechnische motieven ook niet noodzakelijk is. Derhalve zijn deze woningen positief bestemd. Dit betekent dat de woningen vernieuwd, veranderd of herbouwd mogen worden, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en in de voorschriften.

De woningen zijn strak bestemd. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn aanwezig binnen de bestemming Erf.

6.5. *Verkeer*

Aan de bestaande wegen in het plangebied is de bestemming Verkeer toegekend. Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuwe wegen, noch in verbreding van de bestaande wegen.

6.6. *Waterkering*

Aan de boezemkaden van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de Noord- Aa is de bestemming Waterkering toegekend overeenkomstig de richtlijnen van het Waterschap "De Ommedijck". Bebouwing is hier slechts toegestaan indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Hierover winnen burgemeester en wethouders advies in van de betrokken dijkbeheerder.

In het kader van het overleg ex artikel 8 B.R.O. is het ontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties en personen toegezonden :

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland
3. Rijksconsulent voor de openluchtrecreatie
4. Gemeente Zoetermeer
5. Gemeente Leidschendam
6. Stichting "Het Zuid-Hollands Landschap"
7. Landbouwschap, gewestelijke raad voor Zuid-Holland
8. Waterschap De Ommedijck
9. Hoogheemraadschap van Rijnland
10. Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening in Zuid-Holland
11. Hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer
12. 2e Genie-commandement, eerstaanwezendschap 's-Gravenhage
13. Inspectie voor de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Zuid-Holland
14. Stichting Recreatie

Van de onder 1 t/m 12 en 14 genoemde overleginstanties werd een reactie ontvangen. De onder 13 genoemde overleginstantie reageerde niet binnen de gestelde termijn. De ontvangen reacties zijn onderstaand onverkort weergegeven en voor zover gewenst van opmerkingen voorzien.



PROVINCIALE
PLANOLOGISCHE COMMISSIE
ZUID-HOLLAND

Koningskade 2
's-Gravenhage
Tel. 070-264111

Aan: Burgemeester en wethouders
van de gemeente ZOETERWOUDE

Werkgroep Bestemmingsplannen

Ons kenmerk : 200635/220061/Verm
Beantwoording van : uw brieven van 26 november 1981, 21 januari en 11 augustus 1982

Datum: - 8 SEP. 1982

Onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan
"drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder"

Geacht College,

Onze commissie behandelde 12 augustus bovengenoemd plan van uw gemeente. Hierbij berichten wij u onze opmerkingen.

1. STREEKPLAN

1.1 Het voorgelegde bestemmingsplan is in strijd met het vigerende streekplan Zuid-Holland West.

Het streekplan geeft t.a.v. de polder de functie ontwikkelingszone waterrecreatie, dit in navolging van het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude.

1.2 Het mag bij u bekend worden verondersteld dat op provinciaal niveau momenteel een nieuwe oordeelsvorming plaatsheeft over de meest wenselijke ruimtelijke structuur en inrichting van het gebied gelegen tussen de kernen van Zoetermeer, Benthuisen en Zoeterwoude. De gedachtenvorming is echter nog niet uitgekristalliseerd; de uitkomst is niet zeker.

Het komt ons dan ook prematuur voor nu t.a.v. het plangebied een voorschot te nemen op een mogelijke herziening van het streekplan.

2. TEGENGAAN ONGEWENSTE ONTWIKKELINGEN

Hoe dan ook achten wij echter voor het onderhavige gebied een planologische bescherming gewenst.

Er zijn thans t.a.v. het plangebied geen adequate regelingen van kracht, die een voldoende bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen bieden.

U wordt verzocht bij
beantwoording datum
en kenmerk van deze
brief te vermelden.

Bijlagen :

Het voorliggende plan biedt ons inziens in ieder geval wel die gewenste planologische bescherming: in belangrijke mate wordt de bestaande situatie geconsolideerd. Ongewenste ontwikkelingen (ook ontwikkelingen die de strijdigheid met het vigerende streekplan zouden vergroten) kunnen worden tegengegaan. Kort gezegd: ook in het licht van het vigerende streekplan is een consoliderend plan beter dan geen plan. Zodra er concreet sprake is van de daadwerkelijke aanleg van een recreatieplas zullen dan wel de noodzakelijke werken en werkzaamheden planologisch mogelijk moeten worden gemaakt.

3. NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDE

Het bestemmingsplan gaat uit van een primaire agrarische bestemming. Het behoud van de natuur en landschappelijke waarde is als secundaire bestemming opgenomen. De noodzaak van deze regeling vond in de toelichting bij het voorontwerp onvoldoende onderbouwing. Wij hebben er kennis van genomen dat in het ter visie gelegde ontwerp wel uitgebreid aandacht aan de onderbouwing is geschonken.

4. PROCEDURE VASTGESTELD PLAN

Mocht het plan in de huidige opzet worden vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden aangeboden dan zal onze commissie bij haar advisering over het vastgestelde plan uiteraard bezien of zij, op grond van de situatie van dat moment, haar nu ingenomen standpunt handhaaft. In dit verband kan nog worden meegedeeld dat wij begin 1983 advies zullen uitbrengen over de inpassing van een bouwlocatie ten noorden van de Zoetermeerse wijk Seghwaert. Wij zullen daarbij uiteraard aandacht besteden aan de consequenties voor het gebied tussen de kernen van Zoetermeer, Zoeterwoude en Benthuisen.

5. OVERIGE OPMERKINGEN

Los van het hierbovengestelde kunnen nog enkele opmerkingen over de inrichting van het plan worden gemaakt:

Wij achten het noodzakelijk dat de inhoud van burgerwoningen in het buitengebied wordt beperkt tot 400 m³. (Kortheidshalve kunnen we hier verwijzen naar onze nota over "bebouwing met een niet-agrarische functie in het buitengebied" die u september 1980 door Gedeputeerde Staten werd toegezonden.)

De gronden langs de huidige boezemwateren hebben een waterkerende functie. In de bestemmingsregeling dient dat tot uitdrukking te komen. De betreffende grond moet daartoe de bestemming "primair waterkering" worden gegeven.

Het is noodzakelijk dat inzicht wordt gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het schiereiland in het noorden ligt binnen de ruilverkaveling Rijnstreek-Zuid. Op het landschapsplan is hier een landschapselement aangegeven. Wij verzoeken u daarmee in het plan rekening te willen houden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Voorschriften

De juridische vormgeving geeft (op zichzelf beschouwd) nog aanleiding tot de navolgende opmerkingen. Hierbij is rekening gehouden met de wijzigingen die in het ter visie gelegde plan t.o.v. het voorontwerpplan reeds zijn aangebracht.

Artikel 1, lid 6 en artikel 7, lid 1, sub a

De begripsomschrijving en de bestemmingsomschrijving zijn (nog) niet geheel op elkaar afgestemd. De bestemmingsomschrijving gaat nl. uit van veehouderij bedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 6, sub a met uitsluiting van dierveredelingsbedrijven als bedoeld in artikel 1, lid 6, sub f. De begripsomschrijving van veehouderijbedrijf sluit dit echter al uit.

Niet duidelijk is of de combinatie met een niet-grondgebonden bedrijvigheid als neventak tot ten hoogste de helft van de bedrijfsomvang alleen slaat op sierteeltbedrijven of ook op de bedrijven genoemd in artikel 1, lid 6, sub a t/m d. In dit verband wordt nog de aandacht gevestigd op de constante Kroonjurisprudentie dat niet elke vorm van niet-grondgebondenheid - hoe gering ook - mag worden uitgesloten als onderdeel van een bestaand bedrijf. De in lid a opgenomen zinsnede "het houden van dieren" is zodanig ruim dat daaronder ook de handel in, de bewaring van en de sportbeoefening met landbouw- en huisdieren kan worden begrepen. Deze activiteiten, zoals maneges, ponyhouderijen en hondenkennels, dienen echter te worden uitgesloten.

Artikel 2, lid 1, sub a

In plaats van "gebouwen behorende tot" kan beter worden gesproken van "gebouwen t.b.v.".

Artikel 7

Lid 12, sub h: De aangegeven hoogte van 6m voor torensilo's lijkt ondoelmatig. Beter is het in aansluiting op de GS-circulaire de hoogte hier te brengen op 12m.

In lid 12, sub e ware 20m te wijzigen in 25m en "enig ander agrarisch bedrijfsgebouw" in "hoofdbedrijfsgebouw".

Het laatste begrip dient alsdan te worden gedefinieerd.

Bij lid 18 ware tevens rekening te houden met een erf bij de betreffende woning(en).

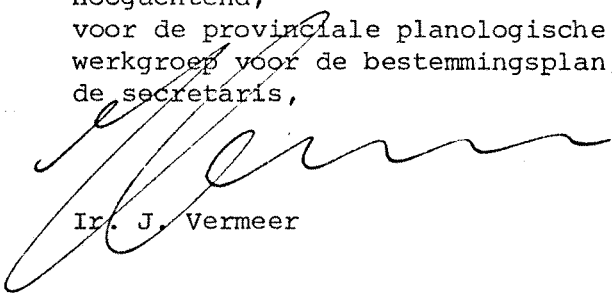
Artikel 8, lid 2, sub g

Dit artikellid lijkt overbodig omdat artikel 8 reeds agrarische activiteiten uitsluit. Bestaand (strijdig) gebruik mag op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.

Artikel 17, lid 1

Het woord "kennelijk" is hier niet op z'n plaats en dient te vervallen.

Hoogachtend,
voor de provinciale planologische commissie,
werkgroep voor de bestemmingsplan,
de secretaris,



Ir. J. Vermeer



Aan

het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Zoeterwoude.

No. 33364/D

Bericht op:

uw brief van 2-7-1981
kenmerk js/81-746-499.

Datum: 30-08-1981

terug
Bijlagen: nieuwe

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan
Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder (1981).

Naar aanleiding van het mij voor overleg ex art. 8
B.R.O. toegezonden plan bericht ik u het volgende.

1. Algemeen.

De toelichting informeert zelf ook reeds over de streek-
planvoordeur de polder te gebruiken voor recreatieve
doeleinden. Daarbij is inundatie voorzien. Ik volsta
met op te merken dat het voorliggende plan dan ook niet
strookt met de provinciale zienswijze.

2. Waterkeringen.

Omdat toekomstige inundatie op een lager peil dan het
Rijnlandse boezempeil wordt gefixeerd is ook dan nog
steeds sprake van een kerende werking van de gronden
langs de huidige boezemwateren. Onveranderlijk zal dus
ook in de toekomst bij inundatie deze kerende functie
expliciet geregeld moeten worden. Dit houdt in dat de
gronden de bestemming primair waterkering dienen te ver-
krijgen en dat alle overigens nog voorkomende activitei-
ten secundair bestemd dienen te worden, ondergeschikt
aan het belang van de waterkering.

Ik vertrouw u met het gestelde van dienst te zijn.

afschrift: Heijnis 2 x
P.P.D. afd. II
Zorge
distr. Rijn-Schie
" Rijnstreek West
Jongstra
Wesdorp.

De directeur-hoofdingenieur,

Ir. G. Tjalma

MINISTERIE VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

Aan: Het College van B. en W.
van de gemeente Zoeterwoude

Noordbuurtseweg 27

2381 ET ZOETERWOUDE.

Consulent voor de Openluchtrecreatie

Ressort Zuid-West

uw brief

kenmerk
COR/ZW/U/7448

Sir Winston Churchilllaan 366-368
Rijswijk, tel. 070-948941

onderwerp Vooroverleg ex art. 8 B.R.O.
Ontwerp-bestemmingsplan
"Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder".

30 oktober 1981

In het kader van het vooroverleg ex art. 8 Besluit Ruimtelijke Ordening over het ontwerp-bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder", deel ik u, in vervolg op het al eerder gevoerde overleg, hetvolgende mee.

Met de door u voorgestelde bestemming als beschermd natuurgebied voor "de Plas" stem ik gaarne in.

De door u voorgestelde bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden" voor de "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder", roept bij mij de nodige vragen op.

Hoewel ik begrip kan opbrengen voor de bij uw college aanwezige grote bezorgdheid voor de steeds sterker wordende verstedelijkingsdruk vanuit Leiden en Zoetermeer waartegen uw gemeente zich krachtig wenst te verzetten, wijs ik u op een aantal overwegingen, die naar mijn mening tot een andere bestemming voor genoemde polder zou moeten leiden:

- het streekplan Zuid-Holland-West geeft voor de polder een bestemming als "ontwikkelingszone waterrecreatie", dit in navolging van het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude;
- de uitspraak van de Kroon over het ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied Zoeterwoude 1971, waarde de Kroon niet instemt met een agrarische bestemming van dit gebied. Deze gronden dienen volgens de kroonuitspraak een recreatieve bestemming te krijgen;
- de samenhang met het poldergedeelte, dat op Leidschendamsgroengebied ligt, welk gedeelte eveneens een recreatieve bestemming heeft gekregen in het streekplan Zuid-Holland-West. Gegeven de landschappelijke beleving van de ca. 150 hectare grote polder, dient de polder zo veel mogelijk als éénheid te worden beschouwd, hetgeen ook bij de bestemmingsregeling tot uiting dient te worden gebracht.

bijlagen

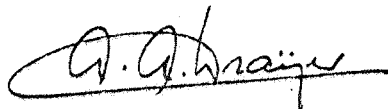
CRM 151

527803*-41

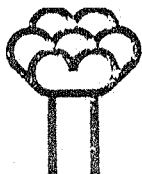
- het gebruik van de Noord Aa plas op Zoetermeers grondgebied laat zien dat deze plas reeds nu zeer druk wordt bezocht. Een verdere groei voor de kleine watersport is in het algemeen en het plankzeilen in het bijzonder is op de Noord Aa plas nauwelijks meer mogelijk. Omdat het inwonertal van Zoetermeer ook in de komende jaren nog aanzienlijk zal stijgen, is uitbreiding van het waterareaal, aansluitend op de Noord Aa plas, dringend gewenst. Afgezien van het onderdeel ontsluiting meen ik dat de voorgestelde inrichting overeenkomstig het basisplan 's-Gravenwoude nog steeds een goed uitgangspunt is. Op basis daarvan zou tot een verdere uitwerking overgegaan kunnen worden. De auto-ontsluiting moet daarbij zoveel mogelijk plaatsvinden via bestaande wegen;
- gezien de omstandigheid dat technisch en economisch gezien zandwinning in de "Drooggemaakte Kleine Geer- en Blankaardpolder" zeer goed mogelijk is, verdient het aanbeveling de zandwinning af te stemmen op het later plaatsvindende recreatief gebruik. Daarbij ga ik ervan uit dat de kosten voor grondverwerving en inrichting geheel of ten dele kunnen worden bestreden uit de zandopbrengst. Andere zandputten in de omgeving bieden nog slechts voor de eerstkomende jaren soelaas.

Ik adviseer u de bestemming van de "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder" aan te passen, opdat dit gebied als recreatiegebied kan worden gerealiseerd. Van mijn kant ben ik graag bereid met u en andere betrokkenen na te gaan hoe dit planologisch geregeld zou kunnen worden.

De Consulent voor de Openluchtrecreatie
in Zuid-Holland en Zeeland,



ir. A.A. Draijer.



- 8 JAN. 1982

4983

correspondentieadres:
gemeente zoetermeer
postbus 15
2700 AA zoetermeerAan het college van burgemeester en
wethouders van Zoeterwoude

Noordbuurtseweg 27

ZOETERWOUDE

uw kenmerk: js/81-499-746

uw brief van: 27 november 1981

ons kenmerk: 158283/VI

onderwerp: reactie op het
ontwerp-bestemmings
plan Drooggemaakte
Geer- en Kleine
Blankaardpolder
(1981)

Geacht college,

Het ons in het kader van het overleg ex artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981) geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wij hebben met belangstelling kennis genomen van de inhoud van dit ontwerp-bestemmingsplan.

Helaas hebben wij moeten constateren, dat het ontwerp-plan niet op een verantwoorde wijze aansluit bij de door ons ontwikkelde plannen voor het Noord-Aagebied en dat de in het plan gehanteerde uitgangspunten in strijd zijn met de provinciale ruimtelijke ordeningsvisie.

Deze visie, die onder meer wordt verwoord in het streekplan Rijnstreek-West, het recreatiebasisplan 's-Gravenwoude, de nota Openluchtrecreatie in Zuid-Holland en het streekplan Zuid-Holland-West, gaat uit van het situeren van opvanggebieden voor stedelijke recreatie aan de randen van stedelijke concentraties. Binnen deze zienswijze is de onderhavige polder als opvanggebied voor de recreatie gedacht.

Een logisch uitvloeisel hiervan is, dat bij de planontwikkeling het hoofdaccent op het recreatieve element dient te worden gelegd en niet zoals in het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan uit wordt gegaan van een agrarisch plan met recreatief medegebruik.

Onze hierboven vermelde zienswijze zien wij voorts nog bevestigd in het Koninklijk Besluit van 7 juni 1977 (nr. 22), waarbij goedkeuring werd onthouden aan een deel van uw bestemmingsplan landelijk gebied.

Zoals u bekend is, werd destijds goedkeuring onthouden aan de agrarische bestemming van de gronden in de Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Uit dit Koninklijk Besluit menen wij te kunnen opmaken dat ook de Kroon van oordeel is, dat het betrokken gebied primair een recreatieve bestemming dient te krijgen.

Voorts zijn wij de mening toegedaan, dat in dit ontwerp-plan op onvoldoende wijze rekening wordt gehouden met het aan het plangebied grenzende grotendeels gerealiseerde-recreatiegebied Noord-Aa.

Dit recreatiegebied trekt nu al veel bezoekers c.q. gebruikers.

-In-

In dit verband kan worden gewezen op het (te) grote aantal windsurfers, dat gebruik maakt van de Noord-Aaplas.

Dit surfen voorziet niet alleen in een plaatselijk doch ook in een regionale behoefte.

Alleen al hierom verdient het sterk aanbeveling om bij de planontwikkeling voor de onderhavige polder uit te gaan van het streekplan Zuid-Holland-West, waarin als meest gewenste ontwikkeling voor de polder de bestemming ontwikkelingszone waterrecreatie wordt aangegeven.

Tot slot willen wij nog opmerken, dat het gestelde in de toelichting met betrekking tot de bestaande polderwegen op zich juist is; het is in beginsel niet aanvaardbaar, dat via die wegen het gemotoriseerd verkeer wordt geleid.

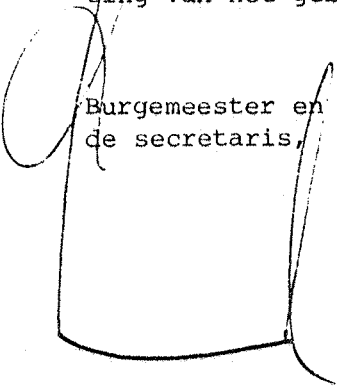
Een alternatief hiervoor kon gevonden worden door het aanleggen van een nieuwe secundaire weg 17 op de wijze zoals voorgesteld in het op 26 oktober 1981 door de Zoetermeerse gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan recreatiegebied Noord-Aa.

Op de noodzaak c.q. wenselijkheid van deze weg zijn wij bij de weerlegging van de door u ingediende bezwaren uitvoerig ingegaan.

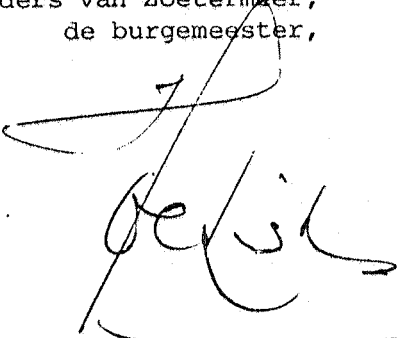
Kortheidshalve mogen wij u hiernaar verwijzen.

Met inachtneming van het vorenstaande blijven wij uiteraard bereid om - in ambtelijk verband - met u overleg te voeren over de meest gewenste inrichting van het gebied van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de secretaris, de burgemeester,



Mr. A. Groenestein



H. Hoekstra



Gemeentebestuur Leidschendam

4983

Correspondentie-adres: Postbus 424, 2260 AK Leidschendam.
Telefoon: 070 - 20 93 50.

AAN

Het College van Burgemeester en Wethouders
van Zoeterwoude,
Noordbuurtseweg 27,
2381 ET ZOETERWOUDE.

Uw kenmerk:
js/81-746-499

Uw brief van:
2-7-'81

Ons kenmerk: ..
814001

Bijl:

Onderwerp:
ontwerp-bestemmingsplan
"Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder 1981".

Datum: 20 AUG. 1981

Het ons in het kader van het vooroverleg toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder 1981" geeft dezerzijds aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Uit de bij het bestemmingsplan behorende toelichting en de bijgevoegde inrichtingsschets blijkt dat het autoverkeer uit de richting Zoetermeer geen directe verbinding heeft met Zoeterwoude maar wordt omgeleid via de Bovenmeerweg naar de s.w. 17 in Leidschendam. Dit tracé langs de Zoetermeerse Meerpolder leent zich echter niet voor een grotere verkeersbelasting. Bovendien zou dit een aantasting van het landelijke karakter van dit gebied betekenen. Bij een verdere uitgroei van de gemeente Zoetermeer zal het verkeer op de polderwegen ongetwijfeld nog verder toenemen.

Wij verzoeken u dringend bij de verdere planvorming met het bovenstaande rekening te houden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEIDSCHENDAM,
De secretaris, De burgemeester,

(K. Ooms.)

(W.F. de Vreeze.)

DG/LAM

Raadhuis, Koningin Wilhelminalaan, Leidschendam.



Stichting 'Het Zuidhollands Landschap'

Schiedamsevest 44C
3011 BA Rotterdam
Telefoon 010-135045
Postgiro 616214

GEMEENTE ZOETERWOUDE
IN K E K O M E N

1 6 NOV. 1981

Nr. ...13...
Verg. B. en W. 24 NOV 1981
Verg. Raad

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van Zoeterwoude,
Raadhuis,
Noordbuurtseweg 27,
2381 ET Zoeterwoude.

Uw brief van : 29 juli 1981.
Uw kenmerk : js/81-746-499
Ons nummer : 436/S/ol.
Onderwerp : Voorontwerp-bestemmingsplan
Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder (1981).
Bijlage : 1.

Rotterdam, 5 november 1981.

Geacht College,

In dank ontvingen wij het bij Uw bovenvermelde brief toegezonden
Voorontwerp-bestemmingsplan voor de Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Wij delen U mede, dat de strekking van het plan, t.w. het geven van
een agrarische bestemming aan de polder met recreatief medegebruik
in het bijzonder toegedacht aan de randen, onze instemming heeft.
Bedenkingen hebben wij slechts tegen de strook met de aanduiding
"Wijzigingsbeoogdheid ex art. 11 WRO toegestaan" en bedoeld voor
de aanleg van een fietspad door het midden van de polder. De komst
hiervan zou namelijk schade berokkenen aan de broedvogelstand en
te veel onrust geven voor de hier telkenjare kort vertoevende door-
trekkers of lang verblijvende wintergasten onder de vogels, waar-
onder wilde ganzen.

Wij zullen het op prijs stellen indien U in de toelichting nog een
passage wijdt aan het cultuurhistorisch belang van de Noord Aasche
Vliet. Een aanzet hiervoor vindt U in de in fotocopie meegaande
brief van het Historisch Genootschap Oud Soetermeer d.d. 4 juli 1981.

Met de meeste hoogachting,
Namens het bestuur van de Stichting "Het Zuidhollands Landschap",

Ing. J. Goudswaard,
Voorzitter van de Planologische Commissie.

HISTORISCH GENOOTSCHAP Oud Zoetermeer

Secretariaat: Mauritsstraat 8
2712 CW Zoetermeer
Telefoon 079 - 163559
Giro: 342 6901

Aan de Raad van de gemeente Zoetermeer

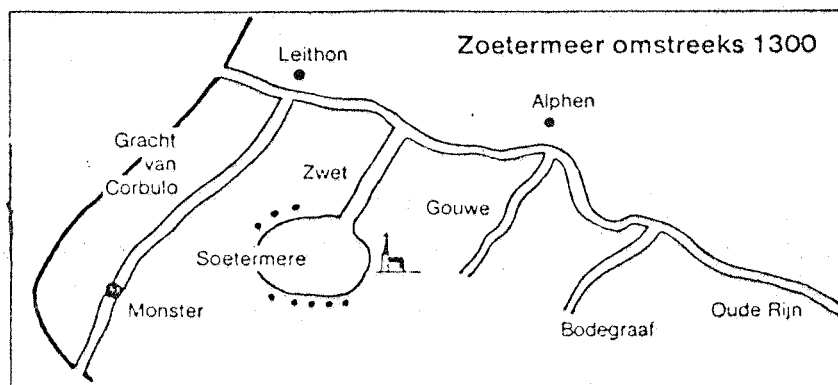
Zoetermeer, 4 juli 1981

Onderwerp: Sparen van de Noord Aasche Vliet

Geachte raadsleden,

Binnenkort zal het college van Burgemeester en wethouders u voorstellen over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan voor de zandwinplas Noord Aa met omringende oevers. De toelichting op het plan vermeldt dat de plangrens in het noordoosten, hier samenvallend met de gemeentegrens, loopt door de Noord Aasche Vliet, en dat dit veenriviertje vermoedelijk vroeger de Zwet heette, aan welke naam Zoetermeer (Zwettermeer) zijn ontstaan dankt. Het bestuur van ons genootschap tekent hierbij nog het volgende aan.

In "De Nederlandsche Stad en Dorp Beschrijver" van 1796 wordt bij de behandeling van de naamsoorsprong van onze gemeente opgemerkt dat reeds eeuwen geleden het Zoetermeerse Meer door een water met de Oude Rijn was verbonden. Ook de heer Hoefnagel sluit zich in zijn bekende boek "Zoetermeer een Hollands tweelingdorp" bij deze zienswijze aan. De naam van deze watergang zou Zwet (c.q. Zwiet) zijn geweest. Schetsmatig krijgt men dan het volgende beeld van de situatie in Midden-Zuid-Holland omstreeks het jaar 1300.

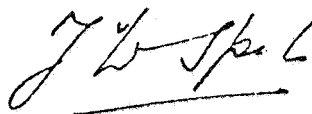


De veronderstelling ligt voor de hand dat de huidige Noord Aasche Vliet, die de verbinding vormt tussen de ringvaart om de vroegere Meerpolder en de Noord Aa in de gemeente Zoeterwoude, de voortzetting zou kunnen zijn van de eerder genoemde watergang. In ieder geval kan onzes inziens de Noord Aasche Vliet op een hoge ouderdom bogen. Wij willen dan ook gaarne onze erkentelijkheid uitspreken over de vermelding van de historische waarde van dit veenriviértje.

Even verder in de toelichting wordt echter duidelijk dat Burgemeester en wethouders plannen koesteren -en reeds jaren geleden vergunning daartoe hebben aangevraagd- de huidige zandwinplas te vergroten tot in de Kleine Geer- of Blankaartpolder op het grondgebied van Zoeterwoude. Nu zouden wij het, gezien het historische karakter van de desbetreffende watering, zeer betreuren indien deze ontgrondingsplannen zouden leiden tot aantasting van de Noord Aasche Vliet door een gedeeltelijke verwijdering ten behoeve van de doorvaart van de zandzuiger. Wij verzoeken u derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan als uw mening uit te spreken dat de Noord Aasche Vliet - inclusief de beide kaden - niet mag worden aangetast. Zonnodig zou de zandzuiger per as van de bestaande naar de toekomstige plas vervoerd kunnen worden. Voor de surfers lijkt ons het ontbreken van een verbinding te water geen probleem.

Bij voorbaat danken wij u hartelijk voor uw bereidheid over dit probleem uw gedachten te laten gaan.

Namens het bestuur,



voorzitter



gewestelijke raad voor zuid-holland

bachmanstraat 10 a 2596 jc 's-gravenhage telefoon 070-451200 en 451201 giro 69567

datum
nummer
uw schrijven
onderwerp

26 november 1981
81/408/AGF/EvdB

Reaktie inzake het
ontwerp-bestemmings-
plan "Drooggemaakte
Geer- en kleine Blan-
kaardpolder (1981)"
ex artikel 8 B.R.O.

Kollege van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zoeterwoude
Noordbuurtseweg 27
2381 ET ZOETERWOUDE

Geacht kollege,

Hierbij geven wij een korte reaktie op bovengenoemd plan dat u ons toezond in het kader van het vooroverleg.

1. Landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden

Wij zijn het eens met de handhaving van een primaire agrarische bestemming van de Geer- en kleine Blankaardpolder. Gelet op de omstandigheden (streekplan, Kroonuitspraak enz.) hebben wij er begrip voor dat dit gebied ook voor het rekreatieve medegebruik beter geschikt gemaakt wordt. Wij vragen ons echter af of de aanduiding "met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden" wel juist is. Wij menen dat aan het plangebied in hoofdzaak landschappelijke waarden kunnen worden toegekend en dat de hoge natuurwaarden slechts te vinden zijn langs de randen (waterkeringen) en in het B.N.gebied. Naar onze mening wordt het "natuurwetenschappelijke" van het agrarische gebied ook niet onderbouwd.

Wij vragen ons daarom af of het stelsel van aanlegvergunningen dat in dit plan is opgenomen gehandhaafd moet blijven ten aanzien van de agrarische bestemming. Naar onze mening zou dit stelsel alleen rechtvaardiging kunnen vinden als de beschermenswaardige belangen in voldoende mate aanwezig zijn. Dat is in dit plan niet aangetoond.

2. Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

Opname van een fiets- en/of voetpad kan in dit plan onze instemming hebben. Wij vragen daarbij wel de waarborg dat een doorsnijding in goed overleg met eigenaren en gebruikers tot stand zal komen teneinde grondverlies, doorsnijding van kavels en hinder door rekreanten zo gering

mogelijk te doen zijn. Wij vragen ons voorts af of de arcering van de bij de wijzigingsbevoegdheid betrokken percelen niet een te grote beperking geeft om de door ons bedoelde waarborg te kunnen bereiken. Voorts zijn wij van mening dat de breedte van 5 m teruggebracht moet worden naar maximaal 3 m. Naast een te groot beslag op de schaarse ruimte wijzen wij op het gevaar van verblijfsrecreatie langs een dergelijk pad. Dat is ook in strijd met het agrarische karakter van het landschap en de noodzakelijke rust in het gebied.

3. Bouwpercelen te klein

De agrarische bouwpercelen zijn strak getekend om de bestaande agrarische bedrijven. Wij verzoeken u de bouwpercelen ruimer te maken waarbij de norm van 1 ha per bouwperceel ons redelijk voorkomt.

Wij hopen dat u met onze opmerkingen rekening zult houden.

Hoogachtend,
L A N D B O U W S C H A P
GEWESTELIJKE RAAD VOOR ZUID-HOLLAND



D. van den Bosch
sekretaris



4983

Waterschap „De Ommedijk”

Van Leeuwenhoeklaan 67a (op parkeerterrein winkelcentrum Soeterweyde)
2713 RA Zoetermeer
Telefoon 079-16 50 85
Postbus 90
2700 AB Zoetermeer

Aan het college van burgemeester en
wethouders van Zoeterwoude

Noordbuurtseweg 27

2381 ET ZOETERWOUDE

Uw kenmerk:
JS/81-746-499

Uw brief van:
2-7-1981

Ons kenmerk:
81/445

Bijl:

Onderwerp: Vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan Droogge-
maakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Datum: 31 AUG. 1981

Geacht college,

Naar aanleiding van het in het kader van vooroverleg ex. arti-
kel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp-
bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder berichten
wij u, dat dit ontwerp-bestemmingsplan ons geen aanleiding geeft tot
het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,

Dijkgraaf en heemraden van het waterschap,
de secretaris, de dijkgraaf,

(L.G.M. Barten)

(A. Bos)



HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND

GEMEENTE ZOETERWOUDE
INGEKOMEN

8 SEP. 1981

Nr.
Verg. B. en W. 15. SEP. 1981
Verg. RaadAan het College van Burgemeester en
Wethouders van Zoeterwoude,
Noordbuurtseweg 27,
2381 ET ZOETERWOUDE.

Uw kenmerk : js/81-746-499	Uw brief van : 2 juli 1981	Ons kenmerk : 5639	LEIDEN, 4 september 1981
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------	-----------------------------

Bijlage(n) :

verzonden : 07. SEP. 1981

Onderwerp : Vooroverleg ex art. 8 B.r.o.
inzake het ontwerp-bestemmings-
plan "Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder (1981)".

Naar aanleiding van de hierboven vermelde brief merken wij met betrekking tot het daarbij toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981)" op, dat vergunning van ons college is vereist voor werken op of aan boezemkaden en over en in boezemwateren welke binnen het plangebied zijn gelegen. Wellicht ten overvloede vestigen wij er voorts uw aandacht op, dat voor het uitvoeren van werken welke de kwaliteit van het oppervlaktewater kunnen beïnvloeden tijdig overleg dient te worden gepleegd met ons hoogheemraadschap.

Overigens geeft het plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Dijkgraaf en hoogheemraden,

[Handwritten signature]
Dijkgraaf
secretaris-rentmeester.

Verzoeken in elke brief slechts één onderwerp te behandelen



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

4983

Rijksplanologische Dienst

Inspectie van de Ruimtelijke Ordening
in Zuid-Holland en Zeeland
3014 DA Rotterdam
Weena 726
telefoon 010-14 20 88 / 14 22 41
Postbus 20726
3001 JA Rotterdam

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zoeterwoude
Noordbuurtseweg 27
2381 ET ZOETERWOUDE

GEMEENTE ZOETERWOUDE

INGEKOMEN

27 NOV. 1981

Nr.	Kenmerk	Datum
Verg. B. en W.		
Uw kenmerk	Uw brief van	
js/81-746.499	Verg. Raad 2 juli 1981	319/81/3 26 november 1981.

Onderwerp
Overleg ex artikel 8 BRO ontwerp-bestemmingsplan
"Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder".

Geacht College,

Met betrekking tot het mij om commentaar gezonden ontwerp-bestemmingsplan deel ik U het volgende mede.

Aan het merendeel van de gronden van het onderhavige bestemmingsplan is de bestemming agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden gegeven. Een beschrijving van deze grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden ontbreekt. Er wordt slechts gewag gemaakt van de openheid en de aanwezigheid van rondom gelegen gebieden met hoge natuurwaarden. De gegeven bestemming acht ik derhalve onjuist, omdat deze onvoldoende is gebaseerd op de feitelijke situatie. In het streekplan Zuid-Holland West is dit gebied aangewezen tot ontwikkelingszone voor de waterrecreatie. Tegen een recreatieve bestemming van dit gebied in relatie tot de nabijheid van Zoetermeer heb ik geen bezwaar. De behoefte voor een dergelijk waterrecreatiegebied dient m.i. nader aangetoond te worden. Gezien het bovenstaande ben ik van mening dat de huidige bestemming agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in ieder geval niet gehandhaafd kan blijven. Voor wat betreft de keuze tussen een agrarische en een recreatieve acht ik het noodzakelijk dat inzicht bestaat in de behoefte aan recreatieve mogelijkheden.

-2-

Bijlagen:

Met de gekozen bestemming natuurgebied voor de Plas kan ik instemmen.

Gezien het bovenstaande acht ik het maken van opmerkingen naar aanleiding van artikel 7 van de voorschriften niet relevant.

Wat de overige voorschriften betreft merk ik het volgende op.

Artikel 8, lid 3 c geeft een regeling voor werken en werkzaamheden, welke "van ondergeschikte betekenis" zijn. Onduidelijk is wat onder ondergeschikt moet worden verstaan.

Artikel 8, lid 3 d Aangegeven dient te worden welke overheidsinstantie hier bedoeld wordt.

Artikel 8, lid 4 Het gestelde criterium onder a voor het aangeven van de toelaatbaarheid van werken acht ik te stringent.

Ik raad U aan dit aan te passen.

Artikel 16, lid 1 Het begrip "kennelijk" acht ik onvoldoende objectief bepaald. Aanpassing is gewenst.

In het vertrouwen U met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
De Inspecteur,



Drs. G.C.A. Wamelink.

Afschrift aan:
Secr. PPC ZH
Cons. O.R.
HID Lagrobo

4983

**GEMEENTE ZOETERWOUDE
INGEKOMEN**

2 1 DEC. 1981

Van Speykstraat 13
Postbus 29819
2502 LV 's-Gravenhage
Telefoon 070-924481
Telex 33031

Verg. B. en W.
Verg. Raad

AAN: Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Zoeterwoude
Noordbuurtseweg 27
2381 ET ZOETERWOUDE

Uw brief van: 2 juli 1981

Uw kenmerk: JS/81-746-499

Onderwerp : Ontwerp bestemmingsplan "Droog-
gemaakte Geer- en Kleine Blan-
kaardpolder"(1981).

Datum : 16 DEC. 1981

Ons kenmerk: 5086

Toestelnr. : 159 RdB/HB

Bijlage(n):

Naar aanleiding van uw bovenvermeld schrijven inzake het ontwerp bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder 1981" deel ik u het volgende mede.

Algemeen

- I. In uw ontwerp plan heeft u ten behoeve van de "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder gekozen voor een primaire agrarische bestemming, met daarnaast secundair het behoud, van de natuur en landschappelijke waarde en de recreatie. Naar aanleiding van deze opzet rijst dezerzijds een aantal vragen. Ik mis nl. in de toelichting een onderbouwing van de aanduiding "met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (ALN)" (zie art. 7), waarbij ik met name denk aan de toevoeging "en natuurwetenschappelijke waarde"; In de toelichting gaat u nl. alleen maar in op de natuurwaarde van nabij gelegen gebieden. Ik raad u derhalve vooralsnog aan alleen te kiezen voor de toevoeging "landschappelijke waardevol", waarbij ik me ten aanzien van dit aspect volledig kan vinden in de beschrijving in de toelichting. Ten aanzien van de toevoeging "voor beperkt recreatief medegebruik" moet ik constateren dat de zaak zeer gecompliceerd is. Allereerst moet in dit verband gewezen worden op de ontwikkelingen rond de beroepszaak in het kader van de ontgrondingswet, en de behandeling van deze zaak bij de afdeling geschillen van bestuur van de Raad van State (30-10'81). Ten tweede moet ik mededelen dat ik in het plan een goede onderbouwing mis van de voorgenomen recreatieve bestemmingen. Dit punt vraagt mijns inziens om extra aandacht vanwege het feit nu voor een andere benadering wordt gekozen ten opzichte van de benadering van het streekplan, waarbij overigens zij opgemerkt, dat ik mij deze wijziging zeer wel kan voorstellen. Kortom, ik raad u ten eerste aan om een goede benadering van de recreatie

ten behoeve van het onderhavige gebied te formuleren; een benoeding die past binnen het integrale karakter van het bestemmingsplan.*)"

- *) In dit verband wijs ik u op een recreatie basisplan geen integraal karakter draagt en dat een dergelijk plan nooit meerdere sectoren ten aanzien van elkaar kan afwegen (zie blz. 8 van de toelichting).

II. Op bladzijde 23 van de toelichting en in de voorschriften onderscheidt u een aantal agrarische productierichtingen. Mijns inziens zouden dergelijke onderscheidingen zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden, aangezien deze scheidingen toekomstige ontwikkelingen kunnen frustreren, en aangezien de verschillende richtingen zeer moeilijk te definiëren zijn. Ik raad u derhalve aan het behoud van bepaalde waarden (indien aanwezig) zoveel mogelijk door middel van het bouwen en aanlegvergunningensysteem te regelen. Indien dit niet lukt acht ik gronden aanwezig om een onderscheid te maken, ik denk hierbij met name aan de intensieve veehouderijbedrijven. Een dergelijk onderscheid dient dan wel goed beargumenteerd te worden. Overigens moet ik naar aanleiding van uw definitie (art. 1 lid 6f) van dierveredelingsbedrijf opmerken dat de weidegang geen onderscheidend criterium is, aangezien, tegenwoordig, veel melkveehouderijbedrijven nagenoeg geen weidegang in de bedrijfsvoering toepassen.

Voorschriften

- Art. 1 lid 6e : De omschrijving van een sierteeltbedrijf acht ik niet duidelijk: het gecombineerd zijn van een dergelijk agrarisch bedrijfstype met een niet grondgebonden neventak acht ik in deze context niet aanvaardbaar.
- Art. 1 lid 9 : Onder landschapsdeskundige dient in dit verband te worden verstaan de H.I.D. voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer en niet de landschapsconsulent bij het Staatsbosbeheer.
- Art. 6 lid 1b : Hier wordt aangegeven dat de breedte van het fiets en/of voetpad maximaal 500 m. mogen bedragen. Gezien het feit dat de meeste paden in de omgeving maar een maximaal breedte hebben van 300 m en qua behoefte voldoen stel ik voor eerstgenoemde maat te verminderen tot 300 m.
- Art. 7 lid 1c : Het begrip "beperkt recreatief medegebruik" roept dezerzijds een groot aantal vraagtekens op. Het ware mijns inziens beter geweest wanneer u de bestemming "recreatie" iets verbreedt en deze door middel van een wijzigingsbevoegdheid, voor een beperkt gebied binnen de ALN (2)- bestemming, realiseerbaar maakt.
- Art. 7 lid 2d : Het toestaan van torensilo's tot een hoogte van maximaal 6 meter heeft weinig zin in 't kader van de agrarische bedrijfsvoering. Ik wijs in dit verband

- 3 -
gaarne naar recente Kroonjurisprudentie.

Art. 7 lid 17 sub g en art 8 lid 2 sub 6g

De hier weergegeven aanlegvergunning roept, mede in het licht van art. 7 lid 17 sub j, een aantal vraagtekens op; ik raad u aan de onderhavige aanlegvergunning te laten vervallen. Indien u toch deze bepaling wilt handhaven, lijkt mij een definitie van kwekerij, kwekerijgrond en bosgrond aanbevelenswaardig (zie overigens mijn tweede algemene opmerking).

Art. 7 lid 17 subh :

Ik raad u aan het begrip "ontginnen" nader te definiëren.

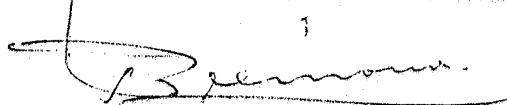
Plankaart

Het schiereiland in het noorden dat nog bij de gemeente Zoeterwoude behoort ligt binnen de ruilverkaveling Rijnstreek-Zuid. Op het landschapsplan is dit gebied aangegeven als landschappelijk element (bos). Als zodanig dient het bestemmingsplan hiermee niet strijdig te zijn. Wellicht is het mogelijk dit element door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen.

In het zuidwesten van het plangebied is een bedrijfsgebouw op de kaart ingetekend; ter plaatse is geen bouwperceel aangegeven. Uitsluitel hieromtrent is gewenst.

Mijn laatste opmerking betreft de Inrichtingsschets. Het verdient overweging het voetpad langs de westoever van de Noord-A door te trekken tot de Ommedijksche Watering in verband met de ontsluiting van het voornoemde boselement, via het korte kerkpad of middels de realisering van een extra brug.

DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR

1


Ir. T. Biemond.

DIENT GEBOUWEN, WERKEN EN TERREINEN
2e GENIE-COMMANDEMENT
EERSTAANWEZENDSCHAP 's-GRAVENHAGE

Carel van Bylandtlaan 3, 2596 HP 's-Gravenhage, telefoon 070-733131

uw kenmerk

uw brief van

ons nummer

's-Gravenhage,

1220

30 oktober 1981

bijlagen:

onderwerp: overleg ex art. 8 BRO
ontwerp-bestemmingsplan
"Drooggemaakte Geer- en
Kleine Blankaardpolder
(1981)"

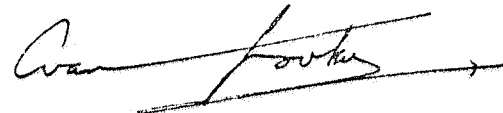
Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
ZOETERWOUDE,
Noordbuurtseweg 27,
2381 ET ZOETERWOUDE.

In antwoord op uw brief d.d. 2 juli 1981, nr. js/81-746-499, betreffende overleg ex art. 8 BRO, inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981)" deel ik u mede dat bij voornoemd ontwerp-bestemmingsplan geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

Kennisgevingen van bouwplannen met toepassing van Art. 19 WRO, als bedoeld in de brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 3 mei 1976, afd. 1 nr. B 20838, behoeven mij, voor wat betreft het gebied waarvoor vorengenoemd ontwerp-bestemmingsplan geldt, niet te worden toegezonden.

Bij eventuele aanvragen van verklaringen van geen bezwaar kan door u afschrift van deze brief worden overgelegd.

De Eerstaaanwezend-Ingenieur der Genie,
voor deze,
het Hoofd van de afdeling Ruimtelijke
Ordening en Beheerszaken,



C. VAN KOOTEN



stichting recreatie

contactcentrum voor openluchtrecreatie ter bevordering van een goed leefmilieu

statenplein 1, den haag
 telefoon (070) 50 01 00
 correspondentie-adres
 postbus 80547, 2508 gm den haag
 giro 14 25 49
 bank: abn, den haag, nr. 51.99.99.265

GEMEENTE ZOETERWOUDE

INGEKOMEN

2 FEB. 1982

Aan Burgemeester en Wethouders van de
 Gemeente Zoeterwoude,
 Noordbuurtseweg 27,
 2381 ET ZOETERWOUDE.

Nr.

Verg. B. en W. ... 9 FEB. 1982

d.d. 15-1-1982 Verg. Raad

uw ref. js/81-499-746 onze ref. Alg. 7457 GdV/HD

den haag, 1 februari 1982.

Betreft: Vooroverleg ex. art. 8 Besluit R.O. inzake het ontwerpplan
 Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981)

Geacht College,

Toen het bestuur van de Stichting Recreatie een exemplaar van het ontwerp bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder ontving, was zij van mening dat het hier een exemplaar ter kennisname betrof naar aanleiding van informeel contact tussen Uw burgemeester en ondergetekende, betreffende het recreatieve medegebruik. In dit contact is ondermeer naar aanleiding van de publicatie "Recreatief Medegebruik.. of gewoon een eindje om", de problematiek van de inrichting van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder besproken. De Stichting Recreatie heeft als contactcentrum voor openluchtrecreatie helaas geen mogelijkheden om zich intensief met bestemmingsplanprocedures bezig te houden. Daarvoor is de omvang van onze staf te beperkt en te veel gericht op het landelijke beleid. Met gemeenten wordt alleen informeel contact betreffende specifieke onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het recreatieve medegebruik, onderhouden. Dit neemt natuurlijk niet weg dat in dergelijke inhoudelijke gesprekken de ruimtelijke ordeningsproblematiek als zodanig en de bestemmingsplan in het bijzonder aan de orde komen.

In het geval van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder ging het onder meer om nogal verschillende opvattingen betreffende het karakter van deze polder tussen de omliggende Gemeenten en ook de provincie geeft blijk van een eigen visie. Met name gaat het erom of deze polder voor ontgraving en daarna gebruik voor de waterrecreatie in aanmerking moet komen of dat het landelijke karakter van de polder beschermd moet worden. In dit verband is er de nadruk op gelegd dat het zo formeel mogelijk vastleggen van het standpunt van de Gemeente Zoeterwoude en dan komt een bestemmingsplan het eerst in aanmerking. Daarnaast zal uiteraard in overleg getreden moeten worden met buurgemeenten en provincie.

Voor zover wij dat kunnen nagaan is inderdaad in het ontwerp bestemmingsplan duidelijk tot uitdrukking gebracht wat de visie van de Gemeente in deze is, maar ik moet U er nogmaals op wijzen dat de Stichting Recreatie geen mogelijkheden heeft dit te toetsen of af te wegen. Het gaat hierbij dan ook niet om een officieel standpunt van onze Stichting.

Voor wat betreft de bijgevoegde inrichtingsschets is inhoudelijk nog het volgende op te merken. Voor wat betreft het recreatieve medegebruik wordt een verdere uitbreiding van het voet- en fietspadennet voorgestaan. Dit juichen wij toe, even als het landschappelijk accentueren van het open karakter van deze polder.

vervolg blad: 1
nr.: Alg. 7457 GdV/HD
d.d.: 1 februari 1982.

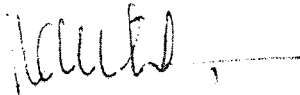
aan: Aan Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Zoeterwoude

4983

Moeilijkheden kunnen echter ontstaan met 'de voorgestelde afbuiging van het gemotoriseerde verkeer vanaf Zoetermeers grondgebied via de weg langs de Buurtwatering. De bedoeling is duidelijk, maar de bestaande Buurtwatering is erg smal (smaller dan de Geerweg). Afgezien van het feit dat Zoetermeer ook voor een dergelijke ombuiging te vinden zal moeten zijn, kan dit alleen maar werken als er verbredingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Of dat haalbaar is kan door ons echter niet worden vastgesteld.

Ik hoop dat wij ondanks het informele karakter van deze reactie toch een bijdrage hebben kunnen leveren, zij het in 'tweede instantie'.

Met vriendelijke groeten,
STICHTING RECREATIE,



G. de Vink.

7.1. *Algemeen*

Een groot aantal overlegpartners merkt op dat het ontwerp-bestemmingsplan niet strookt met de provinciale zienswijze zoals deze is neergelegd in het streekplan Zuid-Holland West. In de toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de achtergronden en de motieven van de planvorming zoals die door de gemeente wordt voorgestaan. Sinds het tijdstip waarop het ontwerp-bestemmingsplan in het overleg ex artikel 8 B.R.O. is gezonden (juli 1981) heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van groot belang zijn voor de beoordeling van het onderhavige plan. Voor een goed begrip van de thans ontstane situatie wordt onderstaand een overzicht gegeven van die ontwikkelingen.

Op 30 oktober 1981 behandelde de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State in een openbare zitting het beroep, dat door burgemeester en wethouders van Zoetermeer is ingesteld tegen het besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 6 juli 1977, afdeling 7, nr. B.1332/1, waarbij vergunning is geweigerd krachtens de Ontgrondingswet tot zandwinning in een gedeelte van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Ten behoeve van deze behandeling is door de Commissie voor Ontgrondingen van de Raad van de Waterstaat d.d. 23 maart 1981 een rapport opgesteld, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de achtergronden van de aanvraag tot zandwinning en het beroep tegen de weigering daarvan.

Op grond van eigen beschouwingen komt de Commissie tot de conclusie "dat de ontgronding rechtstreeks in het verlengde ligt van de voorgestane ruimtelijke inrichting van het gebied, voorts van groot belang is voor de gemeente Zoetermeer (financieel gezien en uit een oogpunt van waterbeheersing), alsmede de belangen van de firma van Broekhoven zal dienen. Het argument van de provincie met betrekking tot de vertragingen in de afwerking van bestaande zandputten wijst de Commissie van de hand. Daar nu de ontgronding in de opvatting van de Commissie niet op bijzondere bezwaren stuit, ware naar haar oordeel de gevraagde vergunning alsnog te verlenen. Het ingestelde beroep ware mitsdien gegrond te verklaren".

De Raad van de Waterstaat kon, blijkens een schrijven d.d. 19 mei 1981 aan de Minister van Verkeer en Waterstaat, geheel met het rapport van de Commissie instemmen.

De gemeente Zoeterwoude heeft eerst na 7 september 1981 van de inhoud van het rapport van de Commissie voor Ontgrondingen kennis kunnen nemen. Niettemin is door de gemeente reeds op 30 september 1981 een "memorie in hoofdlijnen" opgesteld, die op 30 oktober 1981 gevolgd is door een zeer uitgebreide pleitnota. In deze pleitnota komen achtereenvolgens de bestuurlijke aspecten, de planologische aspecten en de verhouding tussen bestemmingsplan en ontgrondingsvergunning ter sprake.

Met betrekking tot de planologische aspecten wordt daarbij ingegaan op de vraag in hoeverre er ten aanzien van het gebied sprake zou zijn van een afgeronde planologische afweging. Tevens wordt aandacht geschonken aan recente beleidsvisies inzake de openluchtrecreatie en de wijze waarop de door de gemeente voorgestane beleidsuitgangspunten daarop aansluiten.

Op grond van de naar voren gebrachte gegevens, concludeert de gemeente Zoeterwoude in de pleitnota het volgende ten aanzien van de planologische aspecten.

- de planologische afweging inzake de meest gewenste ruimtelijke inrichting van het betrokken gebied is nog niet afgerond;
- de Zoetermeerse plannen voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder sluiten geenszins aan op en zijn zelfs strijdig met het huidige openluchtrecreatiebeleid en dienen derhalve niet tot uitvoering te worden gebracht;
- realisering van de Zoetermeerse plannen leidt voor Zoeterwoude tot onaanvaardbare gevolgen en problemen in de oplossing waarvan op geen enkele wijze is voorzien;
- het tot uitvoering brengen van de onderhavige ontgronding is in strijd met het door de gemeente Zoeterwoude voorgestane beleid voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, zoals dat is vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan voor deze polder en frustreert de realisering van de gegeven bestemmingen.

Het totaal van de in de pleitnota vervatte overwegingen in onderling verband bezien, leidt tot de conclusie dat het beroep van de gemeente Zoetermeer zowel op procedurele als inhoudelijke gronden, ongegrond verklaard dient te worden.

Aan de pleitnota is een bijlage toegevoegd waarin, in chronologische volgorde, is aangegeven welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden rond de planvorming voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Op de pleitnota is gereageerd door de gemeente Zoetermeer (bij brief d.d. 26 november 1981) en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (bij brief d.d. 8 december 1981).

Het standpunt van de *gemeente Zoetermeer* heeft geen wijzigingen ondergaan. Naar het oordeel van Zoetermeer is uit het voorafgaande "onmiskenbaar af te leiden dat de tot standkoming van een recreatieplas in het gebied van de Geer- en Kleine Blankaardpolder in overeenstemming is met de door de onderscheidende besturen geplande ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied en dat de onderwerpelijke ontgronding daarmee in overeenstemming is".

Dit standpunt van de gemeente Zoetermeer ligt ook ten grondslag aan het vaststellingsbesluit d.d. 26 oktober 1981 van het ontwerp-bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-Aa. Het bezwaarschrift van de gemeente Zoeterwoude d.d. 1 mei 1981 is bij de vaststelling van het plan ongegrond verklaard. Bij brief van 1 december 1981 heeft het gemeentebestuur van Zoeterwoude bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland beroep aangekend tegen bovengenoemd vastgesteld bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-Aa.

Het beroep van de gemeente Zoeterwoude richt zich in de eerste plaats tegen het feit dat in het bestemmingsplan Recreatiegebied Noord-Aa uitgegaan wordt en voorwaarden worden geschapen voor de realisering van een grootschalig watersport recreatiegebied op het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude, waarvan de planologische besluitvorming nog geenszins is afgerond.

In de tweede plaats richt het beroep zich tegen het tracé van de SW 17 (nieuw) zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Inmiddels is door de gemeente Zoetermeer eind oktober 1981 het voorontwerp-bestemmingsplan Noordhove in het overleg ex artikel 8 B.R.O. gezonden. Genoemd voorontwerp-plan bouwt voort op eerder door de gemeente Zoetermeer naar voren gebrachte visies en gaat derhalve uit van de realisering van een grootschalig recreatiegebied in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en de aanleg van de SW 17 (nieuw).

Het zal geen verbazing wekken dat het gemeentebestuur van Zoeterwoude bij brief d.d. 6 januari 1982 grote bezwaren naar voren heeft gebracht tegen de voorgestelde planontwikkeling in Noordhove. Daarbij is er met name op gewezen dat aan een aantal randvoorwaarden voor de realisering van de nieuwe wijk niet is voldaan, hetgeen in de toekomst tot onaanvaardbare problemen zal leiden. Daarnaast betekent de voorgenomen uitbreiding opnieuw een ernstige aantasting van het waardevolle veenweidegebied dat als groene buffer met de daaraan eigen landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, functioneert tussen de stedelijke gebieden van Leiden, 's Gravenhage en Zoetermeer.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland brengen in hun reactie d.d. 8 december 1981 op de pleitnota van Zoeterwoude naar voren dat "zij in het algemeen het tot stand brengen en/of handhaven van een groene buffer tussen 's Gravenhage, Leiden en Zoetermeer van groot belang achten. Door het toekennen van een recreatieve functie aan delen van deze zone op plaatsen waar deze onder druk staat kon de bufferfunctie goed gehandhaafd worden".

G.S. zijn van oordeel dat de concrete situatie van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder er toe leidt dat enige verwevenheid van bestemmingen (bijvoorbeeld kleine watersport, natuurgebied, wellicht ondersteunende agrarische bestemming) niet onmogelijk zal zijn". Een agrarische bestemming met recreatief medegebruik vindt, naar het oordeel van G.S. geen grondslag in het K.B. van 7 juni 1977 inzake het bestemmingsplan Landelijk Gebied en het streekplan Zuid-Holland West. G.S. handhaven hun besluit dat grootschalige ontgrondingen in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder niet is toegelaten.

Inmiddels is eind 1981 binnen het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en binnen Provinciale Staten de discussie gestart over de evaluatie van het streekplan Zuid-Holland West.

Deze discussie heeft zich met name toegespitst op de woningbouw in en ten behoeve van de Haagse agglomeratie. Dit naar aanleiding van de vertragingen die zijn ontstaan bij het tot stand brengen van bouwlokaties en de mede daardoor dreigende woningtekorten.

De discussie heeft tevens plaatsgevonden tegen de achtergrond van de opvattingen die hieromtrent op rijksniveau bestaan en dan met name ten aanzien van het benutten van de mogelijkheden voor woningbouw aan de noordzijde van Zoetermeer.

In het kader van deze discussie is een ambtelijke notitie van de Provinciale Planologische Dienst verschenen "Woningbouw in de Haagse regio tot 1990" die bij brief van 3 februari 1982 aan de vaste commissie van advies en bijstand voor Ruimtelijke Ordening van Provinciale Staten is toegezonden.

De notitie schetst in hoofdlijnen de problemen die samenhangen met het tegemoetkomen aan de woningvraag in de regio. Daarbij wordt ingegaan op:

- de geïnventariseerde woningbouw capaciteit
- de omvang van de woningonttrekking in de stadsvernieuwingsgebieden
- de nieuwe bouwlocaties
- de additionele mogelijkheden in 's Gravenhage en de randgemeenten
- het terugdringen van de leegstand
- de concrete mogelijkheden in Zoetermeer.

Met betrekking tot dit laatste punt wordt geconstateerd dat "de gemeente Benthuisen niet gerust is op een woningbouwlocatie Noordhove die zo dicht bij haar dorpskern oprukt. Tevens wordt geconstateerd dat Zoetermeer voor de waterbeheersing een uitbreiding van het wateroppervlak bij het Noord-Aa gebied in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder behoeft; de gemeente Zoeterwoude is hier tegen."

De genoemde notitie biedt vervolgens een oplossing waarbij de geconstateerde problemen op doeltreffende wijze worden opgelost.

Uitgangspunt van deze oplossing is dat, in afwijking van het streekplan Zuid-Holland West, ten noorden van Seghwaert nog ca. 1500 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen mede kunnen steunen op de voorzieningen van de wijk Seghwaert (hetgeen leidt tot draagvlakverbreding van de voorzieningen) en op de nabij gelegen railinfrastructuur. Woningbouw in dit gebied zal de continuïteit van de bouw bevorderen, mede in relatie tot de geplande bouwactiviteiten in Rokkeveen (Zoetermeer-Zuid). Ten noorden van dit woongebied kan vervolgens een groene schil gerealiseerd worden met daarin opgenomen recreatieve voorzieningen en een waterberging, een en ander ter afscherming van deze uitbreiding van Zoetermeer in de richting Benthuisen. Deze waterberging en de daaraan gekoppelde recreatieve voorzieningen komen in hoofdzaak in plaats van een dergelijke voorziening die geprojecteerd was op het grondgebied van de gemeente Zoeterwoude, nl de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder. In figuur 14 is schetsmatig aangegeven hoe bovenstaande ontwikkeling vorm kan krijgen.

Ter toelichting op deze schets is door de P.P.D. ten behoeve van de vergadering van Gedeputeerde Staten d.d. 3 februari 1982 het volgende (voor zover in dit kader relevant) naar voren gebracht:

- De tweede fase van het "Noord-Aa" gebied te weten uitvoering van de gecombineerde Geer- en Kleine Blankaardpolder komt niet van de grond door *de afwijzende houding van Zoeterwoude*.
- De gemeente Zoetermeer behoeft nog ca. 100 ha. ten behoeve van de waterberging c.q. waterhuishouding.
- Beide aspecten met elkaar in verband gebracht, schept de mogelijkheid om de ideeën over stadsgewestelijke groenstructuur in de Haagse regio (inclusief Zoetermeer) in enigszins gewijzigde vorm, te handhaven.
- Hiertoe wordt voorgesteld om het oever- en waterrecreatiegebied in de Geer- en Blankaardpolder om te klappen naar de noordrand van de Palensteinsche polder.
- Deze mogelijkheid heeft de volgende aantrekkelijke kanten:

1. Benthuizen kan als vrijliggende kern in de ruimte blijvend worden behouden.
2. Zoetermeer wordt in noordelijke richting in zijn ontwikkeling *definitief afgegrensd*.
3. De aantasting van dit onderdeel van het Open Middengebied wordt geminimaliseerd.
4. De stedenbouwkundige structuur van Zoetermeer vindt een visueel-esthetisch verantwoorde beëindiging in de nieuwe groenstructuur aan de noordrand.
5. De gemeente Zoetermeer krijgt de vereiste waterberging, die gecombineerd kan worden met de recreatieruimte die voor een stad met wellicht uiteindelijk ca. 100.000 inwoners is vereist.
6. De groenzone aan de noordrand schept uitstekende voorwaarden voor het realiseren van aantrekkelijke recreatieve verbindingsroutes tussen Vlietland en het Rottemerengebied (en het poldergebied)."

Meer specifiek betrekking hebbend op de relatie woongebied-recreatiegebied wordt het volgende opgemerkt:

- "a. Er moet een zekere afstand tot de Slootweg in acht worden genomen.
- b. De hierdoor ontstane ruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor land- en oeverrecreatie.
- c. Aan de westkant dient enige afstand te blijven ten opzichte van de Leidsche Wallenwetering (op een hoger peil 1.69-N.A.P.).
- d. Aan de zuidkant gaat de aan te leggen recreatie en waterbergingsplas via een variërende oeverlijn over in de woonbebouwing van de te vergroten woonwijk Seghwaert (noord).
- e. Voor wat betreft de vormgeving van de waterplas sluit deze nauw aan bij de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebied.
- f. Voor wat betreft de stedenbouwkundige vormgeving verdient het aanbeveling om "Seghwaert-Noord" volledig aan te laten sluiten bij de vormgeving van de in aanbouw zijnde wijk "Seghwaert" dat wil zeggen een woonlobbenstructuur.
- g. De woonlobben hebben als aantrekkelijke kant dat het contact met het groengebied aan denoordkant maximaal wordt.
- h. De toekomstige waterplas met een oppervlakte van ca. 30 ha. komt op 4.00-N.A.P. dat wil zeggen op hetzelfde peil als het Noord-Aa gebied (= bestaande recreatieplas ten westen van de Leidsche Wallenwetering).
- i. Vanwege het toekomstige peil dient enige ophoging van de omrandingen te worden gepleegd. Bij voorkeur 1.20 m blijvend boven het waterpeil van de plas.

Ten opzichte van het bestaande maaiveld betekent dit een ophoging van ca. 1.50 m, hetgeen vergelijkbaar is met ophogingen in Buytenwegh de Leyens en het Noord-Aa gebied.

Het benodigde ophoogmateriaal moet worden gewonnen ter plekke van de aan te leggen waterplas. De opgehoogde omrandingen vormen geen storende barrière ten opzichte van het woongebied van Seghwaert-Noord omdat de woningen gebouwd zullen worden op een toekomstig maaiveldniveau (= 4.25-N.A.P.)."

Bij brief d.d. 11 februari 1982 stemmen Gedeputeerde Staten in met het voorstel ten noorden van Seghwaert nog maximaal 1500 woningen te realiseren en ter afscherming van deze uitbreiding van Zoetermeer in de richting van Benthuisen hier recreatieve voorzieningen en een waterbergingsplas te realiseren. G.S. beogen met dit besluit de impasse te doorbreken omtrent de groeitaak van Zoetermeer. Nadrukkelijk stellen G.S. dat de voorgestelde maximale noordelijke uitbreiding van Zoetermeer en de groenstructuur tussen Zoetermeer en Benthuisen in samenhang gezien moet worden.

Gedeputeerde Staten zeggen in hun brief toe dat zij er naar zullen streven bovengenoemde oplossing in een convenant te regelen tussen de betrokken overheden. Ook Burgemeester en Wethouders van Zoeterwoude zullen bij dit overleg betrokken worden.

De vaste commissie van advies en bijstand voor ruimtelijke ordening van Provinciale Staten heeft in de vergadering van 12 februari 1982 unaniem ingestemd met de beslissing van Gedeputeerde Staten.

Ook de Provinciale Raad voor de Ruimtelijke Ordening heeft in zijn vergadering van 12 maart 1982 instemming betuigd met het voorstel van Gedeputeerde Staten om de uitbouw van Zoetermeer aan de noordkant te beperken tot 1500 woningen.

Inmiddels is ook in de Evaluatienota Streekplan Zuid-Holland West aangegeven dat Noordhove maximaal 1500 woningen zal omvatten. Een verdere uitbouw van Noordhove als woongebied voor Den Haag moet, aldus de evaluatienota functioneel gezien worden afgewezen, omdat "zij zal leiden tot een intensiever gebruik van de auto. De wijk zal niet op het railnet van de sprinterlijn worden aangesloten. Ruimtelijk kan dit ongewenste milieugevolgen hebben. Er kunnen vraagtekens gezet worden bij de uitwerking van het beleid ten aanzien van de interne verkeers- en vervoersafwikkeling in de gemeente" (blz. 37-38).

Geconstateerd moet worden dat bovenstaande, door Gedeputeerde Staten en de vaste commissie van advies en bijstand voor ruimtelijke ordening geaccepteerde oplossing, volledig aansluit op de reeds eerder door de gemeente Zoeterwoude naar voren gebrachte visies, zoals deze zijn vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan.

In afwachting van verdere, door Gedeputeerde Staten in deze te ontwikkelen stappen heeft de gemeente Zoeterwoude de Provinciale Planologische Commissie verzocht de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder voorlopig op te schorten. Dit verzoek werd gedaan omdat het preadvies van de Provinciale Planologische Dienst nog gebaseerd was op, inmiddels achterhaalde denkbeelden en in de verwachting dat ook de planprocedure inzake het ontwerp-bestemmingsplan Noordhove van de gemeente Zoetermeer zou worden opgeschort.

Inmiddels is gebleken dat Zoetermeer deze procedure toch doorzet en dat het ontwerp-bestemmingsplan Noordhove op 7 juni 1982 ter visie is gelegd.

Een en ander is voor de gemeente Zoeterwoude aanleiding om ook het ontwerp-bestemmingsplan voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder ter visie te leggen. In het kader van het overleg ex artikel 8 B.R.O. is van de Provinciale Planologische Dienst d.d. 26 februari 1982 ter toetsing het préadvies ontvangen dat aan de Provinciale Planologische Commissie zou worden voorgelegd. De opmerkingen in dit préadvies gingen nog uit van opvattingen die thans door Gedeputeerde Staten zijn verlaten en waren derhalve niet meer van toepassing op het onderhavige plan. Het gemeentebestuur van Zoeterwoude heeft in reactie op het préadvies de P.P.C. verzocht het ontwerp-bestemmingsplan voor de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder niet te behandelen op basis van dat préadvies. De P.P.C. heeft dit verzoek gehonoreerd, reden waarom vooralsnog geen P.P.C.-reactie werd ontvangen.

Nu het ontwerp-bestemmingsplan alsnog ter visie is gelegd, is de P.P.C. schriftelijk verzocht het ontwerp-plan te toetsen aan de beleids-uitgangspunten van Gedeputeerde Staten zoals deze zijn vastgelegd in de brief van 11 februari 1982. De P.P.C. heeft bij brief van 8 september 1982 haar opmerkingen aan de gemeente doen toekomen.

De opmerkingen van de P.P.C. zijn bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan betrokken.

Gezien bovenstaand beschreven ontwikkelingen ligt het volstrekt in de rede het ontwerpbestemmingsplan in hoofdlijnen te handhaven. De wijze waarop in het bestemmingsplan is vorm gegeven aan de functie van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder als uitloopgebied van het recreatiegebied Noord-Aa, past volledig in de door Gedeputeerde Staten gekozen oplossing.

De opmerkingen van verschillende overleginstanties over het niet stroken aan het onderhavige plan met de visie van de provincie missen thans elke grond. In de onderstaande beantwoording van de overlegreacties zal dan ook naar dit overzicht worden verwezen.

7.2. Opmerkingen overlegreacties

ad 1. Provinciale Planologische Commissie

- Van de opmerkingen over de voorschriften zoals deze in het préadvies van de Provinciale Planologische Dienst d.d. 26 februari 1982 zijn vermeld is goede nota genomen. De voorschriften zijn mede naar aanleiding hiervan op onderdelen aangepast.

De P.P.C.-reactie d.d. 8 september 1982 geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. Streekplan

De thans beschikbare gegevens met betrekking tot de oordeelsvorming op provinciaal niveau over de meest gewenste ruimtelijke structuur en inrichting van het gebied gelegen tussen de kernen van Zoetermeer, Benthuisen en Zoeterwoude kunnen slechts tot de conclusie leiden dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan volledig past in de huidige visie van Gedeputeerde Staten, de Vaste Commissie voor

Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening van Provinciale Staten en de Provinciale Raad voor de Ruimtelijke Ordening. Aangezien deze visie afwijkt van het streekplan is het niet reëel dit ontwerpbestemmingsplan aan het streekplan te toetsen.

Overigens dient hier voor de volledigheid nog te worden opgemerkt dat de gemeente Zoeterwoude van oordeel is dat ook het streekplan aan de direct betrokkenen een aanzienlijke beleidsruimte biedt om tot een nadere invulling van de bestemming te komen. In de eerder genoemde pleitnota is hieraan uitgebreid aandacht geschonken. Daarbij is opgemerkt dat ook Gedeputeerde Staten van oordeel zijn dat een nadere detaillering van de bestemming "Recreatie" noodzakelijk is om aan te kunnen geven of de voorgestane inrichting en vormgeving past in de meest gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet immers meer rekening gehouden worden met de aard van toekomstige recreatievormen, waaromtrent nog geen definitieve beslissingen zijn genomen (zie de brief van 9 januari 1979 van G.S. aan de Kroon waarin zij zich verweren tegen het beroep van Zoetermeer inzake de weigering een ontgrondingsvergunning af te geven).

2. Tegengaan ongewenste ontwikkelingen

Uit de opmerking wordt geconcludeerd dat de P.P.C. vooralsnog met het ontwerp-bestemmingsplan instemt.

3. Natuur- en landschapswaarden

Uit de opmerking wordt geconcludeerd dat de P.P.C. de onderbouwing onderschrijft en thans van oordeel is dat er voor het plangebied terecht gesproken wordt over grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

4. Procedure vastgesteld plan

De eerste opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Met betrekking tot de tweede opmerking over de voorgenomen studie wordt de verwachting uitgesproken dat de genoemde P.P.C. studie zal plaats vinden in nauw overleg met alle betrokkenen opdat onvolkomenheden en onduidelijkheden bij voorbaat uitgesloten worden. De gemeente Zoeterwoude is bereid op constructieve wijze aan de genoemde studie mee te werken.

5. Overige opmerkingen

De in het plangebied aanwezige burgerwoningen zijn nauw bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Alleen op het erf van de woning is enige uitbreiding mogelijk. De erfbepaling laat bebouwing tot 40 m² toe. Voor de uitbreiding van de woning moet dit echter te ruim worden geacht.

In overleg met de P.P.D. is in de erfbepaling opgenomen dat de uitbreiding van de woning ten hoogste 3.00 m diep mag zijn. Een dergelijke uitbreiding wordt door de P.P.D. niet bezwaarlijk geacht.

In de bestemmingsregeling van artikel 16 wordt de verhouding tot de overige bestemmingen afdoende geregeld. Een en ander sluit ook aan op de regeling in andere plannen.

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is nog gaande. In de resultaten zal zo snel mogelijk inzicht worden gegeven.
Met het landschapselement nabij de Noord-Aa is rekening gehouden door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

6. *Juridische vormgeving*

- Artikel 1 lid 6 en artikel 7 lid 1 sub a
Met de eerste opmerking wordt ingestemd. Artikel 7 lid 1 sub a is aangepast.
Artikel 1 lid 6 is verduidelijkt. De combinatie met een niet-grondgebonden bedrijvigheid als neventak tot ten hoogste de helft van de bedrijfsomvang slaat op de onderdelen a t/m e.
In de begripsbepalingen is thans het begrip "semi-agrarisch bedrijf" nader gedefinieerd.
- Artikel 2 lid 1 sub a
Met de opmerking wordt ingestemd.
- Artikel 7
Het is gezien de landschappelijke betekenis van het plangebied ongewenst zonder meer silo's toe te staan tot een hoogte van 12.00 meter. Wel is naast de vrijstellingsbevoegdheid tot 15.00 meter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot 21.00 meter, waarmee wordt ingespeeld op, door agrariërs naar voren gebrachte wensen.
Het hanteren van het begrip "enig ander bedrijfsgebouw" met daarbij een oppervlaktebepaling van ten minste 70 m² verdient de voorkeur boven het moeilijk te definiëren begrip "hoofd-bedrijfsgebouw".
Tegen verruiming van de afstandsmaat van 20.00 meter tot 25.00 meter in lid 12, sub e bestaat geen bezwaar.
- Artikel 8 lid 2 sub g
Deze opmerking wordt onderschreven en het aanlegvergunningenstelsel is in deze zin aangepast.
- Artikel 17 lid 1
Aan deze opmerking is tegemoet gekomen.

ad 2. Provinciale Waterstaat van Zuid-Holland

- De opmerkingen van Provinciale Waterstaat zijn gebaseerd op visies, die inmiddels door Gedeputeerde Staten zijn verlaten en derhalve niet meer van toepassing op dit plan. Verwezen wordt naar hetgeen hierover onder 7.1 is opgemerkt.
- De kerende functie van de gronden langs de huidige boezemwateren is in het plan in voldoende mate gewaarborgd door het systeem van de samenvallende bestemmingen.

ad 3. Rijksconsulent voor de Openluchtrecreatie

- De opmerkingen van de Rijksconsulent zijn gebaseerd op visies, die inmiddels door Gedeputeerde Staten zijn verlaten en derhalve niet meer van toepassing op dit plan. Verwezen wordt naar hetgeen hierover onder 7.1 is opgemerkt.

ad 4. Gemeente Zoetermeer

- Ten aanzien van de opmerkingen over de planvorming wordt verwezen naar hetgeen bovenstaand is opgemerkt.

ad 5. Gemeente Leidschendam

- In de visie van Gedeputeerde Staten zoals deze recent is geformuleerd, (zie figuur 14) zijn er slechts langzaam verkeersroutes aangegeven tussen het recreatiegebied Noord-Aa en de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.
De suggestie van de gemeente Zoeterwoude om voor het autoverkeer alsnog een kortsluiting te realiseren tussen de SW 17 en het recreatiegebied moet in overleg met de betrokken gemeenten nog nader onderzocht worden. Een en ander kan in de toekomst bij de verdere planvorming worden meegenomen. Geconstateerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan hierbij geen beletsel vormt.

ad 6. Stichting "Het Zuidhollands Landschap"

- Het ligt in de bedoeling op het geprojecteerde fiets-voetpad alleen fietsers toe te staan en bromfietzers hier uit te sluiten. De rust in het weidegebied is hierdoor in belangrijke mate gewaarborgd.
- In de toelichting is thans aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van de Noord-Aasche Vliet.

ad 7. Landbouwschap, gewestelijke raad voor Zuid-Holland

- In de toelichting zijn de natuurwetenschappelijke waarden van het plangebied thans beter onderbouwd en toegelicht. Daarbij is o.a. gebruik gemaakt van vegetatiegegevens van de Provinciale Planologische Dienst van Zuid-Holland.
- Met eigenaren en gebruikers van percelen in de polder zal goed overleg worden gevoerd over de aanleg van het fiets/voetpad. Overigens is de suggestie overgenomen om de wijzigingsbevoegdheid op een groter gebied van toepassing te verklaren waardoor op meer flexibeler wijze kan worden ingespeeld op de concrete eigendoms-/gebruiksverhoudingen.
- De bouwpercelen van de agrarische bedrijven zijn na overleg met de betrokken agrariërs verruimd. Bouwpercelen van 1 hectare zijn evenwel noch noodzakelijk noch gewenst.

ad 8. Waterschap "De Ommedijck"

- Geen op- of aanmerkingen.

ad 9. Hoogheemraadschap van Rijnland

- Van de opmerking dat vergunning van het Hoogheemraadschap vereist is voor werken op of aan boezemkaden en over en in boezemwater is kennis genomen.

ad 10. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening

- De aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden in het plangebied zijn thans beter onderbouwd.
- Met betrekking tot de opmerkingen over de recreatieve mogelijkheden wordt verwezen naar hetgeen hierover bovenstaand is opgemerkt.
- Naar aanleiding van de opmerkingen over de voorschriften zijn deze op onderdelen aangepast.

ad 11. Hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer

- Van de opmerkingen over de recreatieve bestemmingen is kennis genomen. In de toelichting is genoegzaam aangegeven dat de voorgenomen recreatieve invulling past in de functie van het gebied als uitloopgebied voor het intensieve recreatieproject Noord-Aa. Daarbij ligt het accent met name op extensieve recreatievormen als fietsen, wandelen, vissen etc.
- De aanwezige natuurwaarden in het plangebied zijn thans uitgebreider in de toelichting vermeld.
- *Voorschriften*
Artikel 1 lid 6 sub e
De toevoeging "een en ander al dan niet gecombineerd met een niet grondgebonden neventak tot ten hoogste de helft van de bedrijfsomvang" heeft betrekking op de onderdelen a t/m e van lid 6. Typografisch had deze toevoeging meer aan de kantlijn geplaatst moeten zijn. Nu dit niet het geval is komt het voor alsof deze toevoeging een onderdeel vormt van de begripsomschrijving van het sierteeltbedrijf. Deze indruk is onjuist.

Artikel 1 lid 9

Deze opmerking is in de voorschriften verwerkt.

Artikel 6 lid 1 sub b

De maat is verminderd tot 3.00 m (zie thans artikel 7, lid 19).

Artikel 7 lid 1 sub c

Ter bevordering van de duidelijkheid is de term recreatief medegebruik vervallen. Hiervoor in de plaats zijn in lid 1 sub c opgenomen de recreatieve voorzieningen die in het plangebied wenselijk zijn. Zo luidt lid 1 sub c als volgt:

- c. voor de aanleg van onverharde wandelpaden, voorzieningen voor de vissport en de aanleg van picknickplaatsen in het kader van een beperkt recreatief medegebruik.

Artikel 7 lid 2 sub d

In lid 16 is een vrijstelling opgenomen voor silo's hoger dan 6.00 m. Deze vrijstelling mag worden verleend tot een hoogte van 15.00 m en is conform de circulaire over silo's van Gedeputeerde Staten.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor silo's tot een hoogte van 21.00 meter.

Artikel 7 lid 17 sub g (nieuw lid 20) en artikel 8 lid 2 sub g

Door het scheuren van grasland en het doel waartoe dit gebeurt aan een aanlegvergunning te verbinden is het inderdaad overbodig om de aanleg van kwekerijen en het bebossen van gronden aan een aanlegvergunning te verbinden. Door het scheuren van grasland aan een aanlegvergunning te verbinden bestaat voldoende waarborg dat geen kwekerijen ontstaan of de gronden anderszins zullen worden beplant of bebosd.

Artikel 7 lid 17 sub h (nieuw lid 20)

Omdat het scheuren van grasland aan een aanlegvergunning is verbonden hoeft het ontginnen van gronden niet in het aanlegvergunningenstelsel te worden opgenomen.

- *Plankaart*

Met de opmerkingen over de plankaart is rekening gehouden.

Het genoemde beselement is thans in het plan opgenomen (art. 6), de plangrens is hiertoe verlegd tot voorbij het Korte Kerkpad. De aanleg van een voetpad vanaf het Korte Kerkpad tot aan het beselement is in het plan mogelijk.

Het in het zuidwesten van het plangebied aangegeven bedrijfsgebouw is een schuur die geen functie meer vervult bij de agrarische bedrijfsvoering.

ad 12. Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie

- Geen opmerkingen.

ad 13. Inspecteur voor de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Zuid-Holland

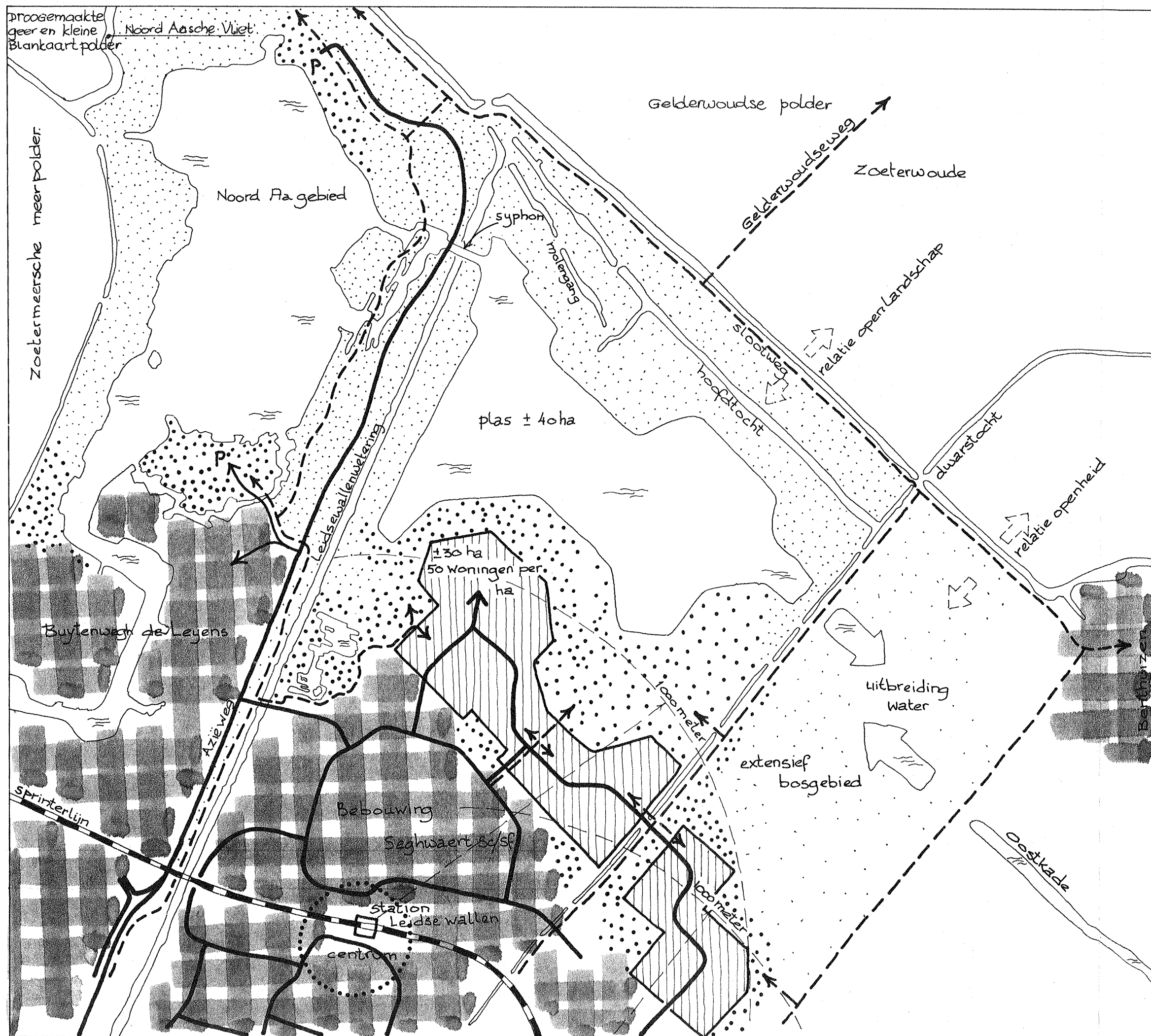
- Geen reactie ontvangen.

ad 14. Stichting Recreatie

- Van de opmerkingen is goede nota genomen. Ze geven evenwel geen aanleiding tot planveranderingen.



FIGUUR 13.



- uitbreiding Seghwaert
- intensieve recreatie
- minder intensieve/extensieve recreatie
- water
- ontsluitingsweg
- langzaam verkeer

Voorstel G.S. Zuid Holland
inzake Noordhove
dd. 11 februari 1982

figuur 14.

Inzake de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de afzonderlijk toegevoegde bijlage waarin is aangegeven op welke wijze gebruik gemaakt zal worden van bestaande subsidieregelingen van overheidswege.

voorschriften

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

<i>Begripsbepalingen</i>	art. 1
<i>Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen</i>	art. 2
<i>Overschrijving bebouwingsgrenzen</i>	art. 3
<i>Hoogtematen</i>	art. 4
<i>Wijze van meten</i>	art. 5
<i>Wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO</i>	art. 6

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

<i>Agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (ALN)</i>	art. 7
<i>Beschermd natuurgebied (bN)</i>	art. 8
<i>Recreatie (R)</i>	art. 9
<i>Woondoeleinden (W)</i>	art. 10
<i>Erf (E)</i>	art. 11
<i>Tuin (T)</i>	art. 12
<i>Verkeer</i>	art. 13
<i>Groenvoorzieningen</i>	art. 14
<i>Water</i>	art. 15
<i>Waterkering</i>	art. 16
<i>Gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken</i>	art. 17

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

<i>Bestaand gebruik</i>	art. 18
<i>Verandering bestaand gebruik</i>	art. 19
<i>Bestaande bouwwerken</i>	art. 20
<i>Strafbepaling</i>	art. 21
<i>Naam</i>	art. 22

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder :

1. het bestemmingsplan of plan

het bestemmingsplan "Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981)" vervat in de sub 2 bedoelde kaart en in deze voorschriften regerende de bestemming van het gebied dat globaal begrensd wordt door de Ommedijksche Watering, de grens met de gemeente Leidschendam, de Buurt Watering, de Noord-Aasche Vliet, de Elleboogsche Watering, de oostelijke en noordelijke begrenzing van de Plas, het Korte Kerkpad en de Zuidbuurtse Watering.

2. de kaart

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 4983 waarop de in het eerste lid bedoelde bestemmingen zijn aangegeven.

3. platte afdekking

een horizontaal vlak bovenop een gebouw dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat.

4. dienstwoning/agrarische bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw, of op of bij een terrein, kennelijk bestemd voor - het gezin van - een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

5. agrarisch bouwperceel

een op de kaart aangegeven strook of vlak waarop bepaalde gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

6. agrarisch bedrijf

een onderneming die uitsluitend ten doel heeft gewassen en dieren te telen ter wille van de handelswaarde van die gewassen en dieren en de daarvan afkomstige produkten, nader te onderscheiden in:

a. veehouderijbedrijf

een onderneming, geen bedrijf als bedoeld onder f zijnde, die nagenoeg volledig gericht is op het houden van dieren op open grond;

b. akkerbouwbedrijf

een onderneming die nagenoeg volledig gericht is op het telen van landbouwgewassen;

c. bedrijf tot tuinbouw

een onderneming die nagenoeg volledig gericht is op het telen van tuinbouwgewassen in open grond of onder plat glas;

d. bedrijf tot tuinbouw in staande glasopstallen

een onderneming die nagenoeg volledig gericht is op het verbouwen van gewassen in opstallen van glas of ander doorzichtig materiaal, hoger dan 1.00 meter;

e. *sierteeltbedrijf*

een onderneming die nagenoeg volledig is gericht op het telen van sierteeltgewassen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met een handelsbedrijf, gericht op de verhandeling van sierteeltgewassen en/of een tuincentrum;

met dien verstande dat onder de sub a t/m e genoemde bedrijven ook die bedrijven vallen die de genoemde bedrijvigheid combineren met een niet grondgebonden neventak tot ten hoogste de helft van het bedrijf;

f. *dierveredelingsbedrijf*

een niet-grondgebonden onderneming die uitsluitend of overwegend gericht is op het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren.

7. *agrarisch bedrijfscentrum*

het complex van agrarische bedrijfsgebouwen waarin of van waaruit het bedrijf wordt geleid en de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

8. *agrarische deskundige*

de Agrarische Adviescommissie Bouw- en Aanleg vergunningen of een andere door burgemeester en wethouders met instemming van Gedeputeerde Staten aan te wijzen onafhankelijke instantie of deskundige op het gebied van land- en tuinbouw.

9. *landschapsdeskundige*

de Hoofd Ingenieur-Directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer of een andere door burgemeester en wethouders met instemming van Gedeputeerde Staten aan te wijzen deskundige op het gebied van de landschapsbescherming.

10. *natuurbeschermingsdeskundige*

de natuurbeschermingsconsulent bij het Staatsbosbeheer of een andere door burgemeester en wethouders met instemming van Gedeputeerde Staten aan te wijzen deskundige op het gebied van de natuurbescherming.

11. *landschappelijke waarden*

de bijzondere en als zodanig gewaardeerde samenhang tussen de mens en zijn omgeving vanwege de natuurlijke gesteldheid van het gebied in wisselwerking met het aldaar aanwezige cultuurpatroon.

12. *natuurwetenschappelijke waarden*

aspecten in het landschap welke voor de wetenschap zoals de geomorfologie, geologie, bodemkunde en biologie van waarde zijn.

13. *windturbine*

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van de windkracht als aandrijfbron voor bewegende delen (wieken of rotoren).

14. *semi-agrarisch bedrijf*

een bedrijf dat is gericht op het fokken en verzorgen van paarden en kleine huisdieren, alsmede op het dressereren en trainen van paarden en het africhten van honden.

15. tuincentrum

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van siergewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van siergewassen en andere goederen voor het inrichten van siertuinen.

Artikel 2 Vrijstelling voor kleine bouwwerken en geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit plan met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Een vrijstelling kan uitsluitend worden verleend voor:

- a. het bouwen van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, en van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere, naar doelstelling daarmede vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits het grondoppervlak van de gebouwtjes niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3.00 meter bedraagt;
- b. het bouwen van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, zoals duikers, keermuren en bruggen, mits deze om waterstaatkundige- of verkeers-technische redenen noodzakelijk zijn;
- c. afwijkingen van bestemmingsgrenzen, indien bij de verkaveling of situering blijkt dat een afwijking in verband met de uitvoering van een bouwplan noodzakelijk is en deze afwijking van zo ondergeschikte aard blijft dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en het grondoppervlak van de toelaatbare bebouwing niet wordt vergroot;
- d. geringe verandering in de tracés, indien blijkt, dat een weg als gevolg van de vorm van het terrein niet overeenkomstig het bestemmingsplan kan worden aangelegd.

2. Voor zover de vrijstelling betreft een afwijking van de bestemmingsgrenzen als bedoeld onder 1 sub c of het bouwen van een bouwwerk met een hoogte van 3.00 meter of meer, doch geen lichtmast, worden belanghebbenden gedurende veertien dagen in de gelegenheid gesteld schriftelijk bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling in te dienen.

3. Van belanghebbenden ingekomen bezwaren worden schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten gebracht.

4. Indien bezwaren zijn ingekomen, wordt geen vrijstelling verleend, dan nadat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Artikel 3 Overschrijding bebouwingsgrenzen

1. De op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:
 - a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
 - b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding niet meer dan 0.12 m bedraagt;
 - c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, waarbij de overschrijding niet meer dan 0.50 m bedraagt;
 - d. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
 - e. hijsinrichtingen welke de bebouwingsgrens met niet meer dan 1.00 m kunnen overschrijden.
2. Voor zover een bebouwingsgrens gelegen langs gronden met de bestemming verkeer wordt overschreden:
 - a. is het aanbrengen van de in lid 1 onder a en b genoemde bouwwerken of delen van bouwwerken niet toegestaan;
 - b. mogen de in lid 1 onder c genoemde bouwdelen niet lager worden aangebracht dan 4.20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1.50 meter langs een rijweg en dan 2.20 meter boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de hierboven bedoelde strook;
 - c. mogen de in lid 1 onder e genoemde constructies niet lager worden aangebracht dan 4.20 meter.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 voor:
 - a. overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken, mits de werken, wat de hoogte boven een rijweg of voetpad betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2, van dit lid;
 - b. toegangen van bouwwerken, die de grens met een voetpad overschrijden;
 - c. stoepen, stoeptreden en funderingen, die de grens met een rijweg of voetpad met ten hoogste 1.50 meter overschrijden;
 - d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelsieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de bebouwingsgrens met meer dan 0.12 meter overschrijden, dan wel die de grens met een rijweg of voetpad overschrijden, mits de overschrijding niet meer 0.50 meter bedraagt;
 - e. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de bebouwingsgrens met meer dan 0.50 meter overschrijden, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4.20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1.50 meter langs een rijweg;
 2. 2.20 meter boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;

- f. erkers, balkons en galerijen, mits zij de bebouwingsgrens niet meer dan 1.50 meter overschrijden en mits zij, wat de hoogte boven een rijweg of voetpad betreft, voldoen aan het bepaalde onder e sub 1 en 2 van dit lid;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits zij, wat de hoogte boven een rijweg of voetpad betreft, voldoen aan het bepaalde onder e, sub 1 en 2 van dit lid;
- h. hijsinrichtingen, niet vallende onder e van lid 1, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de bebouwingsgrens overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4.20 meter boven een rijweg of voetpad;
- i. kelderingen en kelderkoekkoeken;
- j. bouwwerken, waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan :
 - 1. de hoogte van de weg, voor zover de werken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de werken niet in de weg zijn gelegen.

Artikel 4 Hoogtematen

1. Tenzij in deze voorschriften een andere hoogte is bepaald, gelden voor de gebouwen en andere bouwwerken de navolgende hoogtematen: het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven arabische cijfer geeft in meters de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn aan, alsmede de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen, danwel - wanneer op gebouwen een platte afdekking wordt toegepast - de maximaal toelaatbare hoogte van de bovenkant van het boeibord van het platte dak; deze hoogten mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, trappenhuisen, liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen;

Artikel 5 Wijze van meten

1. De hoogte van een gebouw wordt gemeten in de gevels:
 - a. vanaf de kruin van de weg tot aan de horizontale snijlijn van gevel en dakvlak, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 5.00 meter bedraagt;
 - b. vanaf het bestaande maaiveld tot aan de horizontale snijlijn van gevel en dakvlak bij ligging anders dan bedoeld onder a.
2. Bij een windturbine wordt als hoogte aangemerkt:
 - a. bij een windturbine met horizontale as, de hoogte van de as vermeerderd met de halve diameter van de rotor;
 - b. bij een windturbine met een verticale as, de hoogte van de bovenkant van de as.

Dakkapellen

3. Indien zich op een gebouw een of meer dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt als hoogte aangemerkt de horizontale snijlijn van de voorzijde van de dakkapel met het dakvlak van de dakkapel.

4. De afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van een bouwwerk tot een erfscheiding of een bouwgrens wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

Oppervlakte

5. De oppervlakte van de gebouwen wordt buitenwerks en over de grootste doorsnede gemeten.

Inhoud

6. De inhoud van de gebouwen wordt uitwendig gemeten.

Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O.

1. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd, het plan te wijzigen voor wat betreft de gronden met de overige aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I" met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de bestemming Groenvoorzieningen, met dien verstande dat op de kade langs de Noord Aa en langs de Zuidbuurtse Watering een voetpad mag worden aangelegd aansluitend op de Uiterdijk (verlengde van de Weipoortseweg) en het Korte Kerkpad;
- b. burgemeester en wethouders maken van deze bevoegdheid alleen gebruik indien de inrichting van het gebied gedetailleerd is aangegeven in een landschapsplan en de landschapsdeskundige een schriftelijk advies over dit landschapsplan heeft uitgebracht.

2. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft de gronden met de overige aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. II" ten einde op deze gronden de bouw van stallen met een maximale hoogte van 3.00 meter ten behoeve van het ter plaatse grondgebonden vee toe te staan voor de in de onmiddellijke nabijheid gelegen agrarische bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van deze bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, de inrichting, de continuïteit en de omvang van het betrokken bedrijf;
- b. alvorens van deze bevoegdheid gebruik te maken winnen burgemeester en wethouders schriftelijke adviezen in van de agrarische deskundige over de noodzaak van de stallen voor een doelmatige bedrijfsvoering als bedoeld onder a en van de landschapsdeskundige of belangen van landschappelijke aard zich verzetten tegen bouw van deze stallen.

3. Een besluit tot wijziging wordt niet vastgesteld dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen. Van het voornemen tot wijziging en van de mogelijkheid voor belanghebbenden om daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Bij de inzending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de bezwaarschriften en de onder lid 1 sub b en lid 2 sub b bedoelde adviezen mede overgelegd.

Artikel 7 Agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (ALN)

1. De gronden met de bestemming agrarische doeleinden met grote landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden zijn bestemd voor:
 - a. de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven, zoals omschreven in artikel 1 lid 6 sub a;
 - b. het behoud van de op deze gronden voorkomende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
 - c. de aanleg van onverharde wandelpaden, voorzieningen voor de vissport en de aanleg van picknickplaatsen in het kader van een beperkt recreatief medegebruik.

gebouwen en andere bouwwerken

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven agrarische bouwpercelen, agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met dien verstande dat:
 - a. per agrarisch bouwperceel ten hoogste één agrarisch bedrijfscentrum mag worden gevestigd;
 - b. per agrarisch bedrijfscentrum ten hoogste één agrarische bedrijfs-woning mag worden opgericht;
 - c. per agrarisch bedrijf binnen het bouwperceel ten hoogste één wind-turbine mag worden opgericht;
 - d. op de gronden die op de kaart van de nadere aanwijzing (z) zijn voorzien, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht.

bedrijfswoning

3. De agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien:
 - a. binnen het betrokken bedrijf reeds ten minste één bedrijfsgebouw aanwezig is, dan wel voor of tegelijk met de woning wordt gebouwd;
 - b. een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, de inrichting, de continuïteit en de omvang van het betrokken bedrijf, de huisvesting van ten minste één arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond duurzaam noodzakelijk maakt;
 - c. de woning bestemd is voor de huisvesting van de natuurlijke persoon die daadwerkelijk als arbeidskracht als bedoeld onder b op het betrokken bedrijf werkzaam is;
 - d. binnen het betrokken bedrijf nog geen woning aanwezig is.

vrijstelling ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 2, sub b voor het bouwen van een tweede agrarische bedrijfswoning indien:
 - a. de aard, de inrichting, de continuïteit en de omvang van het bedrijf de huisvesting van een tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond duurzaam noodzakelijk maakt;
 - b. de tweede woning is bestemd voor de huisvesting van de natuurlijke persoon die daadwerkelijk als arbeidskracht als bedoeld onder a op het betrokken bedrijf werkzaam is;

- c. binnen het bedrijf nog geen tweede woning aanwezig is;
 - d. de eerste bedrijfswoning als zodanig in gebruik is.
5. Uitgezonderd de gevallen als bedoeld in lid 6 worden voor de toepassing van lid 3 sub d en lid 4 sub c met een binnen een bedrijf reeds aanwezige woning gelijkgesteld:
- a. de woningen die als agrarische bedrijfswoning zijn aangegeven op de plankaart met de nadere aanwijzing agrarische bedrijfswoning (w);
 - b. de woningen die na de tervisielegging van het ontwerp van dit plan als agrarische bedrijfswoning zijn of worden gebouwd;
 - c. woningen als bedoeld onder a, ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van hun bevoegdheid als bedoeld in lid 18.
6. De bepalingen van lid 5 blijven buiten toepassing bij vervanging van een woning in de navolgende gevallen:
- a. indien de te vervangen woning wordt afgebroken en daaromtrent zekerheid is gesteld;
 - b. indien de te vervangen woning aan het desbetreffende agrarische bedrijf is of zal worden onttrokken vanwege de uitvoering van een bestemmingsplan, een ruilverkavelingsplan of een door of op last van de overheid uit te voeren ander plan;
 - c. indien blijkens nader in te winnen advies van de agrarisch deskundige verplaatsing noodzakelijk is ter verzekering van een blijvende doelmatige bedrijfsvoering.

bedrijfsgebouwen

7. Een agrarisch bedrijfsgebouw, geen woning zijnde, ten behoeve van een agrarisch bedrijf is uitsluitend toelaatbaar, indien dat gebouw gelet op zijn afmetingen en op het binnen het betrokken bedrijf aanwezige gebouwenbestand en tevens gelet op de aard, de inrichting, de continuïteit en de omvang van het betrokken bedrijf, voor een doelmatige bedrijfsvoering nodig is.

overschrijding bouwpercelen door middel van vrijstelling

8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, indien het agrarisch bouwperceel zodanig met agrarische bedrijfsbebouwing is bebouwd, dat voor het desbetreffende bedrijf een maximale bebouwingsdichtheid is bereikt en/of een doelmatige voortzetting van het bedrijf overschrijding van de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen noodzakelijk maakt, een en ander met dien verstande, dat:

- a. de bebouwing waarvoor vrijstelling zal worden verleend, op geen grotere afstand van de overige bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd dan voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de bebouwing waarvoor vrijstelling zal worden verleend, qua aard en maximaal toelaatbare hoogte geen andere mag zijn dan die welke op het te overschrijden bouwperceel is toegestaan;
- c. op grond van deze vrijstellingsbevoegdheid geen woningen mogen worden gebouwd;

- d. de vrijstelling slechts mag worden verleend tot een oppervlak van 100 m² per bouwperceel, en de overschrijding van de grenzen van het bouwperceel ten hoogste 10.00 m mag bedragen;
- e. alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling wordt besloten burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de agrarische- en de landschapsdeskundige;
- f. vrijstelling in afwijking van het oordeel van de agrarische en/of landschapsdeskundige slechts plaatsvindt, nadat vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij daartegen geen bezwaar hebben. Burgemeester en wethouders brengen bij afwijzend oordeel het advies schriftelijk ter kennis van Gedeputeerde Staten.

toetsing bouwplannen

9. Ter toetsing van een bouwplan aan de bepalingen van lid 1 tot en met lid 7 stellen burgemeester en wethouders dat bouwplan voor een gemotiveerd advies in handen van de agrarisch deskundige. Dit advies behoeft niet te worden gevraagd, indien het betreft:

- a. de gedeeltelijke vernieuwing, verandering of uitbreiding van een agrarische bedrijfswoning;
- b. een niet voor woning bestemd agrarisch bedrijfsgebouw van 100 m² of minder ten dienste van een reeds gevestigd agrarisch bedrijf;
- c. agrarische bedrijfswoningen of andere agrarische bedrijfsgebouwen welke door calamiteit zijn verwoest en worden herbouwd ten dienste van hetzelfde agrarische bedrijf waarvan zij voor de calamiteit deel uitmaakten.

10. Indien de bouwvergunning wordt geweigerd op grond van een afwijzend advies van de agrarisch deskundige, wordt de inhoud van dat advies naast eventuele andere overwegingen waarop de weigering steunt aan de aanvrager om bouwvergunning medegedeeld.

11. Bouwvergunning in afwijking van het advies mag niet worden verleend dan na ontvangst van een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

nadere regelingen inzake de toelaatbare gebouwen en andere bouwwerken

12. Bij de bouw van de gebouwen en overige bouwwerken als bedoeld in lid 2 dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de eerste agrarische bedrijfswoning mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de nadere aanwijzing (w);
- b. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd, moeten de onderlinge afstanden ten minste 1.00 meter bedragen;
- c. de inhoud van de agrarische bedrijfswoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- d. de breedte van de agrarische bedrijfswoning moet ten minste 4.50 meter bedragen;
- e. de tweede agrarische bedrijfswoning moet binnen een afstand van 25.00 meter van de - ten behoeve van het agrarisch bedrijf - reeds aanwezige woning dan wel binnen een afstand van 25.00 meter van enig ander agrarisch bedrijfsgebouw met een grondoppervlak van ten minste 70 m² worden gebouwd;

- f. de overige bebouwing dient in aansluiting op de bestaande bebouwing te worden opgericht;
- g. de hoogte van windturbines mag ten hoogste 12.00 m bedragen;
- h. de hoogte van silo's mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
- i. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mag ten hoogste 3.00 meter bedragen.

13. Bij de bouw van een windturbine dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

G.S.
goedkeuring
onthouden

- a. de ashoogte van een turbine met een horizontale as dient ten minste $1\frac{1}{2}$ maal de rotordiameter van de turbine te bedragen; in geval van een verticale as dient de hoogte van het onderste beginpunt van de rotor van de windturbine ten minste 2.25 m te bedragen, een en ander gerekend vanaf het maaiveld;
- b. de onderlinge afstand van windturbines moet ten minste bedragen, 4 x de grootste rotordiameter van de turbines waartussen moet worden gemeten;

G.S.
goedkeuring
onthouden

- c. de afstand van een windturbine tot de (zij)erfscheiding moet ten minste $1\frac{1}{2}$ maal de rotordiameter van de turbine bedragen; indien wordt voorzien in de exploitatie van een of meerdere turbines voor gemeenschappelijke behoefte of in gemeenschappelijk beheer, behoeven ten opzichte van de desbetreffende percelen evenwel geen minimum afstandsmaten tot de (zij)erfscheiding in acht te worden genomen.

vrijstelling

14. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 12 sub a en e indien de plaatsing van de woning elders binnen het bouwperceel noodzakelijk is ter verzekering van een blijvend doelmatige bedrijfsvoering en ter voorziening in een meer doelmatige ruimtelijke en bedrijfsmatige indeling van het agrarische bouwperceel.

15. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in lid 12 sub g aangegeven hoogtemaat, ten einde de bouw van windturbines mogelijk te maken, die de in dat lid aangegeven hoogtemaat overschrijden, een en ander met inachtneming van het volgende:

- a. de hoogte van de windturbines mag in geen geval meer dan 18.00 m bedragen;
- b. alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van de landschapsdeskundige;
- c. een vrijstelling als bedoeld sub a wordt niet verleend dan na ontvangst van een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

vrijstelling hoogtematen

- 16a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in lid 12 sub h aangegeven maximum hoogte van torensilo's tot een hoogte van ten hoogste 15.00 m indien zulks voor een meer doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk blijkt en overwegingen van landschapsbelang zich daartegen niet verzetten;
- b. alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van de agrarische en de landschapsdeskundige;

- c. een vrijstelling als bedoeld sub a wordt niet verleend dan na ontvangst van een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

17. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen ten einde de bouw toe te staan van silo's hoger dan 15.00 m met een maximum hoogte van 21.00 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. alvorens van deze bevoegdheid gebruik te maken winnen burgemeester en wethouders schriftelijke adviezen in van de agrarische deskundige of de bouw van een silo van meer dan 15.00 m noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en van de landschapsdeskundige of overwegingen van landschapsbelang zich verzetten tegen de bouw van een dergelijke silo;
- b. een besluit tot wijziging wordt niet vastgesteld dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen. Van het voornemen tot wijziging en van de mogelijkheid voor belanghebbenden om daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze. Bij de inzending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten worden de bezwaarschriften en de onder a bedoelde adviezen mede overgelegd.

voormalige agrarische bedrijfswoningen

18. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarische bouwperceel te wijzigen in die zin dat:

- a. de gronden met de nadere aanwijzing (w) mogen worden gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden met bijbehorende garages en bergplaatsen, ten einde het mogelijk te maken dat bedrijfswoningen die na de tervisielegging van het ontwerp van dit plan ten gevolge van herverkeveling, bedrijfsopheffing of -inkrimping niet langer meer dienen voor de agrarische bedrijfsvoering, worden vervangen, of geheel of gedeeltelijk vernieuwd of veranderd ten einde deze geschikt of beter geschikt te maken voor permanente of semi-permanente bewoning;
- b. de overige gronden mogen worden gewijzigd in de bestemmingen tuin en erf voor de sub a bedoelde woning en overigens worden voorzien van de nadere aanwijzing (z) ten einde alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan.

19. Bij het hanteren van de wijzigingsbevoegdheid bedoeld in lid 18 worden de volgende bepalingen in acht genomen:

- a. woningen waarvan de grondoppervlakte of de inhoud niet meer bedraagt dan 100 m², resp. 450 m³ mogen tot ten hoogste een van deze maten worden vergroot, terwijl woningen met grotere maten, gemeten naar oppervlakte en inhoud, niet mogen worden vergroot;
- b. bij elke woning mogen op de gronden met de bestemming Erf, garages en bergplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bewoning van de desbetreffende woningen, zulks met dien verstande dat:

1. de hoogte van de niet inpandige en aangebouwde garages en bergplaatsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
 2. bij elke woning de niet inpandige en aangebouwde garages en bergplaatsen een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 30 m² mogen hebben;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gronden met de bestemmingen Erf en Tuin, mag ten hoogste 200 m² bedragen;
 - d. alvorens over te gaan tot kennisgeving als bedoeld in sub e winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de agrarisch deskundige;
 - e. van het voornemen tot wijziging en van de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op in de gemeente gebruikelijke wijze;
 - f. bij de toezending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voegen burgemeester en wethouders een afschrift van de ingediende bezwaren en van het advies van de agrarisch deskundige.
20. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het eerste lid bedoelde bestemming van de gronden op grond van artikel 11 W.R.O. te wijzigen in de bestemming verkeer met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de bestemming mag alleen worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van een fiets-voetpad in de richting noord-zuid;
 - b. dit fiets-voetpad mag uitsluitend binnen een afstand van 250 m gerekend vanuit de grens met de gemeente Leidschendam worden aangelegd;
 - c. de verhardingsbreedte van het fiets-voetpad mag ten hoogste 3.00 m bedragen;
 - d. in de bij de bestemming verkeer behorende bermen mag ten hoogste één picknickplaats worden aangelegd;
 - e. van het voornemen tot wijziging en van de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op in de gemeente gebruikelijke wijze;
 - f. bij de toezending ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voegen burgemeester en wethouders een afschrift van de ingediende bezwaren en van het advies van de landschapsdeskundige.

aanlegvergunningen

21. Het is verboden, behoudens het bepaalde in lid 22, in, op of boven de in lid 1 bedoelde gronden voorzien van de nadere aanwijzing (z) de hierna te noemen werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of uit te voeren zonder vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, dan wel in strijd met de voorwaarden bij zodanige vergunning gesteld. Deze werken en werkzaamheden zijn:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. de aanleg van andere ondergrondse constructies, installaties of apparatuur;
- c. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;

- d. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- e. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- f. de verwijdering van bomen of andere opgaande beplanting, tenzij hierop de Boswet of krachtens die wet gestelde voorwaarden van toepassing zijn;
- g. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- h. het opsporen of winnen van bitumina of andere delfstoffen;
- i. het scheuren van grasland.

rechtswerking

22. Het voorschrift van lid 21 blijft buiten toepassing met betrekking tot:

- a. werken en werkzaamheden welke zijn aan te merken als een normaal onderdeel van het beheer en onderhoud van de gronden gericht op de in lid 1 bedoelde bestemming;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- c. werken en werkzaamheden welke dienen tot instandhouding of voltooiing van werken die sedert het van kracht worden van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, dan wel geacht moeten worden te bestaan of in uitvoering te zijn genomen.

toelaatbaarheid

23. De werken en werkzaamheden genoemd in lid 21 zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover:

- a. deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van de reeds aanwezige agrarische bedrijven en voor de instandhouding van het recreatief medegebruik;
- b. deze geen schade toebrengen aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van deze gronden;
- c. door burgemeester en wethouders ten aanzien van het gestelde onder a het advies van de agrarische deskundige en ten aanzien van het gestelde onder b het advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige is ingewonnen;
- d. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen indien het advies van een of meer van de onder c bedoelde deskundigen strekt tot weigering van de gevraagde vergunning.

24. Een vrijstelling als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden niet worden verleend.

25. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering, is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 8 Beschermd natuurgebied (bN)

1. De gronden met de bestemming beschermd natuurgebied zijn bestemd voor het behoud van de aldaar voorkomende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Aanlegvergunningen

2. Het is verboden behoudens het bepaalde in lid 3 in, op of boven de in lid 1 bedoelde gronden de hierna te noemen werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of uit te voeren zonder vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders dan wel in strijd met de voorwaarden bij zodanige vergunning gesteld.

Deze werken en werkzaamheden zijn:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur;
- c. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- d. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- e. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- f. de verwijdering van bomen of andere opgaande beplanting, tenzij hierop de Boswet of krachtens die wet gestelde voorwaarden van toepassing zijn;
- g. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- h. het opsporen of winnen van bitumina of andere delfstoffen.

Rechtswerking

3. Het voorschrift van lid 2 blijft buiten toepassing met betrekking tot:

- a. werken en werkzaamheden, welke zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatig gebruik (c.q. van het toegestane gebruik der gronden) overeenkomstig de bestemming;
- b. werken en werkzaamheden, welke behoren tot het normale beheer/onderhoud;
- c. werken en werkzaamheden, welke nodig zijn ter verzekering van een doelmatige waterhuishouding;
- d. het opslaan of laten opslaan van specie, vrijgekomen bij het onderhoud van watergangen, op gronden die krachtens wettelijk voorschrift tot het bergen daartoe verplicht zijn;
- e. werken en werkzaamheden dienende ter instandhouding of voltooiing van werken, die sedert het moment van het van kracht worden van het plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen.

Toelaatbaarheid van werken

4. De werken en werkzaamheden genoemd in lid 2 zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover deze:

- a. geen schade toe brengen van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden;
- b. ten aanzien van het gestelde onder a door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

- 5.a. indien de vergunning wordt geweigerd op grond van een afwijzend advies van een van deze of van beide deskundigen wordt de inhoud van dat advies naast eventuele andere overwegingen waarop de weigering steunt aan de aanvrager van de vergunning meegedeeld;
 - b. een vergunning in afwijking van het advies mag niet worden verleend dan na ontvangst van een schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
6. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 9 Recreatie

1. De gronden met de bestemming recreatie zijn bestemd voor land- en oeverrecreatie en in samenhang hiermee voor picknickplaatsen, parkeerplaatsen, wandelpaden en groenvoorzieningen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.
3. De hoogte van het in het vorige lid bedoelde bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen.
4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 10 Woondoeleinden

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. woningen met de daarbij behorende garages en bergplaatsen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis ten behoeve van de bestemming.
2. De gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. de woningen moeten worden gebouwd als eengezinshuis;
 - b. de voorgevelbreedte moet ten minste 4.50 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van de garages en bergplaatsen mag ten hoogste 30 m² bedragen en de hoogte ten hoogste 3.00 m.
3. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 11 Erf (E)

1. De gronden met de bestemming erf zijn bestemd voor:
 - a. garages en bergplaatsen behorende tot de gebouwen op de aangrenzende bebouwingsstrook;
 - b. tot 3.00 m gemeten vanuit de gevels, gedeelten van gebouwen behorende tot en aangebouwd aan de gebouwen op de aangrenzende bebouwingsstrook;
 - c. tuinkasten, volières en hobbykassen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die behoren tot de in dit lid genoemde voorzieningen of voorzieningen die in de aangrenzende bebouwingsstrook toelaatbaar zijn.
2. De oppervlakte van de in lid 1 sub a, b en c genoemde gebouwen mag maximaal 40% bedragen van het tot een woning behorende erf, danwel ten hoogste 40 m² per woning.
3. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 12 Tuin (T)

1. De gronden met de bestemming tuin zijn bestemd voor tuinen.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. erfafscheidingen;
 - b. tuinkasten, hobbykassen en volièrres.
3. De bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwtjes bedoeld in lid 2 sub b mag in een tuin kleiner dan 100 m² ten hoogste 6 m² beslaan en de hoogte mag ten hoogste 2.50 meter bedragen;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwtjes bedoeld in lid 2 sub b mag in een tuin met een oppervlakte tussen 100 m² en 200 m² ten hoogste 9 m² beslaan en de hoogte mag ten hoogste 2.50 meter bedragen;
 - c. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwtjes bedoeld in lid 2 sub b mag in een tuin groter dan 200 m² ten hoogste 12 m² beslaan en de hoogte mag ten hoogste 2.50 meter bedragen.
4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 13 Verkeer

1. De gronden met de bestemming verkeer zijn bestemd voor verkeerswegen, fietspaden, voetpaden en parkeerplaatsen en voor daarbij behorende bermstroken, taluds en beplantingen met dien verstande dat de gronden met de nadere aanwijzing — — — zijn bestemd voor een voet-fietspad.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, die geen gebouwen zijn, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
3. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 14 Groenvoorzieningen

1. De gronden met de bestemming groenvoorzieningen zijn bestemd voor bermbeplantingen en andere groene aanplant.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
3. Voor zover de in het eerste lid bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming Waterkering is tevens het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

Artikel 15 Water

1. De gronden met de bestemming water zijn bestemd voor de waterhuishouding en verkeer te water.
2. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd indien en voor zover deze voor de waterbeheersing of de verbinding van de oevers nodig zijn.

Artikel 16 Waterkering

1. De gronden met de bestemming waterkering zijn bestemd voor een waterkering.
2. Op en boven deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
3. Tevens mogen op deze gronden, indien en voor zover de waterstaatsbelangen dit gedogen, in afwijking van het bepaalde in lid 2 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in overeenstemming met de bestemming waarmee de in lid 1 bedoelde bestemming samenvalt worden opgericht. Ten aanzien van de vraag of de waterstaatsbelangen de hiervoor bedoelde bebouwing gedogen, winnen burgemeester en wethouders advies in van de betrokken dijkbeheerder.

Artikel 17 Gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken of te laten gebruiken op een andere wijze of voor een ander doel dan blijkt uit die bestemmingen en voorschriften toelaatbaar is of is aan te merken als een normaal bestanddeel van dat toelaatbare gebruik.
2. Ten aanzien van onbebouwde gronden wordt onder verboden gebruik in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag van bagger en grondspecie, op andere gronden dan de aanliggende oevers;
 - b. de opslag van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grind en brandstoffen, tenzij de opslag noodzakelijk is ter realisering van het ingevolge de bestemmingen toegelaten gebruik of zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van dat toegelaten gebruik;
 - c. de plaatsing van toer- en stacaravans, woonwagens, tenthuisjes en soortgelijke verblijfsmiddelen alsmede het gebruik als ligplaats van boten op gronden met de bestemming water, tenzij het de plaatsing betreft van één toer- of stacaravan op het bij een woning behorende perceel, mits niet in de voortuin of tenzij het betreft de plaatsing van drie kampeermiddelen op het erf van een agrarische bedrijfs-woning;
 - d. het uitoefenen van detailhandel op gronden, die niet mede daarvoor zijn bestemd.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepaling vervat in het eerste lid, indien strikte toepassing van die bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Een vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt niet verleend, dan nadat de belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijke bezwaren in te dienen. Van het voorgenomen andere gebruik en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders kennis aan de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende gronden en bouwwerken, in één of meer dagbladen of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Artikel 18 Bestaand gebruik

Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat bij het van kracht worden van het plan in strijd is met het volgens het plan toegestane gebruik, mag worden voortgezet.

Artikel 19 Verandering bestaand gebruik

Het in artikel 18 bedoelde gebruik mag worden veranderd in een gebruik dat meer in overeenstemming is met het uitdrukkelijk in dit plan toegelaten gebruik.

Artikel 20 Bestaande bouwwerken

1. Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, danwel daarna zijn, worden of mogen worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, welke is of moet worden verleend, en die hetzij door hun bestaand als zodanig, hetzij door hun afmetingen niet voldoen aan de bestemmingen van het plan mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk veranderd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. vernieuwing of verandering van bouwwerken ten behoeve van een ander gebruik is uitsluitend toegestaan, indien ook dat andere gebruik krachtens deze voorschriften is of zal worden toegestaan;
- b. vernieuwing of verandering van bouwwerken die door hun bestaan als zodanig afwijken van het plan slechts is toegestaan indien horizontale of verticale afmetingen niet worden vergroot;
- c. indien bouwwerken door hun horizontale en verticale afmetingen afwijken van het plan, deze afwijkingen niet mogen worden vergroot.

2. Bouwwerken als bedoeld in lid 1 mogen - onverminderd de bevoegdheid tot onteigening overeenkomstig de wet - in geval van verwoesting ten gevolge van een calamiteit geheel worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen ten opzichte van het plan niet worden vergroot en een bouwaanvraag wordt ingediend binnen twee jaar na de calamiteit.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 7 lid 21, 8 lid 2, en 17 lid 1 van dit plan is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981)".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zoeterwoude
in de openbare vergadering van

De voorzitter,

De secretaris,

kaart(en)