



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact
mw J.W. Plugge
T 070 - 441 6160
jw.plugge@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **12 NOV. 2013**

Ons kenmerk
PZH-2013-437700278
Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders
van Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Onderwerp

Verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte voor het realiseren van een bedrijfswoning bij een camping in de Nieuwe Driemanspolder

Geacht college,

U verzoekt ons college, met instemming van uw raad, bij brief van 9 augustus 2013 om ontheffing te verlenen ex artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte voor het realiseren van een bedrijfswoning behorend bij de camping die is voorzien in de Nieuwe Driemanspolder.

De bouw van de bedrijfswoning is in strijd met artikel 3, lid 4 van de Verordening Ruimte. In dit artikel wordt weliswaar kleinschalige bebouwing voor recreatie kleiner dan 1.000 m² toegestaan in gebieden buiten de bebouwingscontouren, die betrekking hebben op recreatieve functies, maar bedrijfswoningen worden expliciet uitgesloten.

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor de bedrijfswoning op grond van artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte.

U geeft aan dat er een bijzondere situatie is, die maakt dat het provinciaal beleid in dit geval leidt tot een onevenredige belemmering van het gemeentelijk beleid, als bedoeld in artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte.

Hierna volgen onze afwegingen ten aanzien van het ontheffingsverzoek.

Bijzondere situatie

U bent van mening dat er sprake is van een bijzondere situatie waar een gewenste ontwikkeling onevenredig wordt belemmerd door strikte toepassing van de provinciale regels.

De voorliggende ontheffing betreft het realiseren van een bedrijfswoning bij een geplande camping in het gebied Nieuwe Driemanspolder. De agrarische gronden in dit gebied worden getransformeerd naar waterberging, natuur en recreatie. Het project Nieuwe Driemanspolder is een belangrijk project in het kader van de Groen-Blauwe Slinger en het ontwerp is tot stand gekomen in een samenwerkingsverband tussen onder andere de gemeenten Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en de provincie. Door de inrichting van het gebied als waterbergings- en

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



recreatiegebied blijft de bufferzone tussen Den Haag en Zoetermeer gehandhaafd. Het kampeerterrein maakt al sinds het begin van het project onderdeel uit van het ontwerp van de Nieuwe Driemanspolder. De camping was gebaseerd op de eisen van Staatsbosbeheer als toekomstig eigenaar en beheerder van het gebied. Volgens de eisen van Staatsbosbeheer zou er sprake zijn van een natuurcamping, die alleen in het seizoen geopend zou zijn. Voor het beheer van de camping zouden 2 stacaravans gebruikt worden. In de wijzigingsovereenkomst 2013 (een overeenkomst tussen de zes partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder) is bepaald dat uw gemeente eigenaar en beheerder wordt van het Zoetermeerse deel van de Nieuwe Driemanspolder en daarmee verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van het kampeerterrein. Nu Staatsbosbeheer niet langer de toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied zal zijn, wordt een reguliere camping toegestaan in het gebied, die jaarrond open zal zijn. De reden hiervoor is dat er nog geen camping is in de gemeente Zoetermeer terwijl er wel een grote behoefte is en tegelijkertijd is een natuurcamping niet rendabel te maken. Bij een gewone camping zijn meer voorzieningen voor de kampeerder en geniet deze ook meer comfort. Hiermee wordt de camping aantrekkelijker bij een groter publiek kampeerders, hetgeen gunstig is voor de exploitatie van de camping en voor het gebruik van de Nieuwe Driemanspolder door recreanten. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de exploitatie en het beheer van de camping. Er is 24 uur per dag toezicht nodig op de camping en de campinggasten. Dit is ook nodig voor een goede uitvoering van het calamiteitenplan en voor direct contact met hulpdiensten. Aangezien op een commerciële camping voorzieningen aanwezig zijn die ook buiten het kampeerseizoen blijven staan, is het houden van toezicht gedurende het gehele jaar noodzakelijk. Een bedrijfswoning is ook om deze reden onmisbaar. Gezien bovenstaande kan gesteld worden dat hier sprake is van een bijzondere situatie.

Provinciale belangen

Bij deze ontwikkeling spelen diverse provinciale belangen namelijk: "Voorzien in een gezonde leefomgeving", "Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen", "Verbeteren van belevingswaarde en verminderen verrommeling", "Ontwikkelen en behouden groenblauw netwerk" en "Versterken recreatieve functie en groenstructuur".

Ten opzichte van de twee stacaravans neemt de geplande bedrijfswoning niet meer oppervlakte in. De oppervlakte van de twee stacaravans mocht in het oorspronkelijke plan 200 m² bedragen. De oppervlakte van de bedrijfswoning zal kleiner zijn. U heeft aangegeven dat de woning op een zorgvuldige en goede wijze zal worden ingepast in het gebied, waardoor de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied niet worden aangetast.

Door de hele ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder als waterbergings-, recreatie- en natuurgebied worden bovenstaande provinciale belangen juist gediend. Hier tegenover staat dan het feit dat een bedrijfswoning ingevolge artikel 3, lid 4 van de Verordening Ruimte niet mogelijk is voor gebieden buiten de bebouwingscontour. Gelet op de hierboven genoemde belangen die juist worden gediend met de ontwikkeling van het project Nieuwe Driemanspolder staat de in verhouding zeer beperkte ruimtelijke gevolgen van de bedrijfswoning.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een bijzondere situatie waarbij het gemeentelijk beleid c.q. de gewenste ontwikkeling onevenredig wordt belemmerd bij een strikte toepassing van de provinciale regels.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de ontheffing ex artikel 21, lid 1 van de Verordening Ruimte te verlenen.

Tenslotte wijzen wij u er op dat op grond van een uitspraak van de Raad van State het noodzakelijk is dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voor de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad bedenkingen naar voren te brengen tegen (het gebruik van) een verleende ontheffing. Dat brengt naar onze mening met zich mee dat zo'n ontheffing en de bijbehorende stukken bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mede ter inzage worden gelegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen

VERZONDEN 28 NOV. 2013



gemeente

Zoetermeer

directie Stad

Postbus 15
2700 AA ZoetermeerStadsontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening & Milieu

Het college van Gedeputeerde Staten van
Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Uw kenmerk

Datum

-

- 9 AUG, 2013

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

ST/SO/ROM/13/9045

14079

Uw brief van

Bijlagen

2

Onderwerp

Ontheffingsaanvraag Verordening Ruimte ten
behoefte van bedrijfswoning bij camping in
Nieuwe Driemanspolder

Geacht college,

U ontvangt bij deze een aanvraag om ontheffing te verlenen van de Verordening Ruimte. Deze ontheffing is nodig voor het realiseren van een bedrijfswoning behorende bij de camping die is voorzien in de Nieuwe Driemanspolder.

De ontheffing is nodig voor de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de plannen om in de Nieuwe Driemanspolder een waterbergings- en recreatiegebied te realiseren nader onderbouwd. Het realiseren van de camping in dit gebied, maakt onderdeel van dit plan. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds opgestuurd aan de provincie.

In de bijlage bij deze brief is de onderbouwing van het ontheffingsverzoek opgenomen. Tevens is bijgevoegd het besluit van burgemeester en wethouders van 25 juni 2013 om uw college te vragen ontheffing te verlenen voor de bedrijfswoning.

Wij gaan ervan uit dat u met deze stukken voldoende informatie hebt ontvangen om de aanvraag te kunnen beoordelen. Mist u nog informatie, neemt u dan contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst indien u aanvullende informatie wenst. Contactpersoon is M. van Aubel (m.c.van.aubel@zoetermeer.nl en doorkiesnummer: 079-3469476).

Wij hopen op een positieve beoordeling en wij zijn bereid om een nadere toelichting te geven op de aanvraag.

Namens burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
het hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling,

b.a.

A.L. Duymaer van Twist

Bijlagen:

- Onderbouwing verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte
- Besluit burgemeester en wethouders van 25 juni 2013

c.c.: V. de Groot /P&V), J. Roest (SO), M. van Aubel (SO)

Aubemc

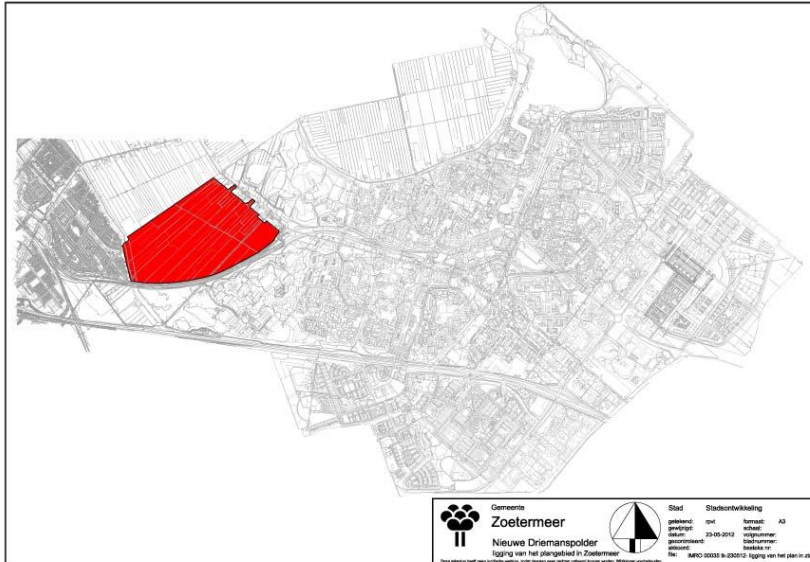
Directie Stad, bezoekadres: Markt 10 (Wijk 11). Het stadhuis is bereikbaar met tram (RandstadRail) 3 en 4, halte Stadhuis, bus 71, 72, 174 en 177, halte Bordeauxstraat en bus 70, 71, 165, 174 en 177, Halte Zwaardslotseweg.
Telefoonnr : 14 079

Archiefexemplaar

Telefaxnr : (079) 346 8498

Inleiding

Op 25 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een waterbergings- en recreatiegebied in de Nieuwe Driemanspolder. Deze polder vormt een groene bufferzone tussen de steden Zoetermeer en Den Haag.



Figuur 1: Ligging van de Nieuwe Driemanspolder

In het nieuwe recreatiegebied zijn verschillende recreatieve voorzieningen gepland, waaronder een botenverhuur met horecavoorziening en een kampeerterrain. Bij deze recreatieve voorzieningen mogen op grond van het ontwerpbestemmingsplan twee bedrijfswoningen gerealiseerd worden.

De eerste bedrijfswoning, behorende bij het botenverhuurbedrijf en de horecavoorziening, was reeds voorzien in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder-Roeleveen (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2009). De provincie heeft deze bedrijfswoning destijds akkoord bevonden en geen aanwijzing als bedoeld in artikel 3.8, lid 6 van de Wro gegeven. Ingevolge artikel 23, lid 3, van de Verordening Ruimte van de provincie moet voor deze bedrijfswoning dan ook de ontheffing van de verordening geacht te zijn verleend. De provincie heeft namelijk met deze woning ingestemd in de periode 1 januari 2005 en 20 juli 2010.

De tweede bedrijfswoning behoort bij het kampeerterrain. Deze bedrijfswoning is nieuw ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. De laatstgenoemde bedrijfswoning past niet binnen artikel 3, lid 4, van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Op grond van dit artikel is ten behoeve van recreatieve voorzieningen, die gelegen zijn buiten de bebouwingscontour, zoals hier aan de orde is, alleen kleinschalige bebouwing voor recreatie toegestaan. Met kleinschalige bebouwing wordt bedoeld bebouwing met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie. Bedrijfswoningen zijn hierbij expliciet uitgesloten.

Uit het voorgaande volgt dat voor de bedrijfswoning bij het kampeerterrain een ontheffing van de Verordening Ruimte noodzakelijk is als bedoeld in artikel 21, lid 1, van de Verordening Ruimte. In het hiervoor genoemde besluit van 25 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ook besloten de ontheffing voor de bedrijfswoning aan te vragen bij de provincie (zie de bijlage, bij dit verzoek). Conform artikel 22 van de Verordening Ruimte vraagt het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer, met instemming van de gemeenteraad, een ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte aan voor de bedrijfswoning bij het kampeerterrain.

Hieronder wordt dit verzoek nader toegelicht en onderbouwd. Allereerst zal kort ingegaan worden op de inhoud van het project de Nieuwe Driemanspolder. Vervolgens zal ingegaan worden op de toegevoegde waarde van een commerciële camping in Zoetermeer en de noodzaak van een bedrijfswoning bij deze voorziening. Het verzoek wordt afgerond met een conclusie. Voor de

onderbouwing van de plannen voor de Nieuwe Driemanspolder wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan. Een digitale versie van dit plan is reeds opgestuurd aan de provincie en het plan is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het project Nieuwe Driemanspolder

Het project Nieuwe Driemanspolder omvat de aanleg van een waterbergings- en recreatiegebied in de Nieuwe Driemanspolder. Met de realisatie van het recreatie- en waterbergingsgebied worden de volgende doelstellingen beoogd:

- de realisatie van een duurzame waterhuishouding in de vorm van een seizoen- en piekberging;
- de vergroting van de recreatieve waarden in het projectgebied inclusief de verruiming en verbetering van recreatieve verbindingen;
- de versterking van de ecologische waarden en natuurwaarden.

Eind jaren '90 van de vorige eeuw heeft wateroverlast in West-Nederland laten zien dat een teveel aan water veel schade kan toebrengen. De situaties die zich in het Westland hebben voorgedaan kunnen zich ook in de regio van de Nieuwe Driemanspolder voordoen. Bij harde wind uit noordwestelijke richting treden in het zuidelijk deel van het boezemstelsel van Rijnland in de omgeving van Stompwijk hoge boezemwaterstanden op. De inzet van boezemgemalen om de waterstanden te verlagen is niet altijd mogelijk. Hoge boezemwaterstanden vormen een gevaar voor de kades en daarmee voor omliggende polders. Naast uitbreiding van de gemaalcapaciteit (Katwijk) is het noodzakelijk om bij hoge waterstanden op de boezem bij Stompwijk het teveel aan boezemwater tijdelijk te kunnen bergen, de zogenoemde piekberging.

De Nieuwe Driemanspolder is hiervoor de meest geschikte locatie. De aansluiting op het boezemstelsel van Rijnland en de voorgestane integrale functiewijziging maken de Nieuwe Driemanspolder zeer geschikt voor zowel seizoenberging als piekberging. Ook de afwezigheid van bebouwing in het middengebied heeft positief meegewogen in de zoektocht naar een geschikte locatie. Met de aanleg van het waterbergings- en recreatiegebied Nieuwe Driemanspolder is het oplossen van de knelpunten in het waterhuishoudingsstelsel mogelijk.

De keuze voor de Nieuwe Driemanspolder wordt ook ingegeven door de vraag naar nieuwe grote recreatiegebieden in de directe omgeving van de Vinex-wijken Leidschenveen en Ypenburg en de vraag naar diversiteit in recreatiegebieden (struinnatuur, karakteristiek petgatenlandschap naast gecultiveerde parken). De gemeenten Zoetermeer en Leidschendam willen door de inrichting van het gebied als waterbergings- en recreatiegebied de verstedelijkingsdruk op het gebied verkleinen, waardoor de bufferzone tussen Den Haag en Zoetermeer blijft gehandhaafd.

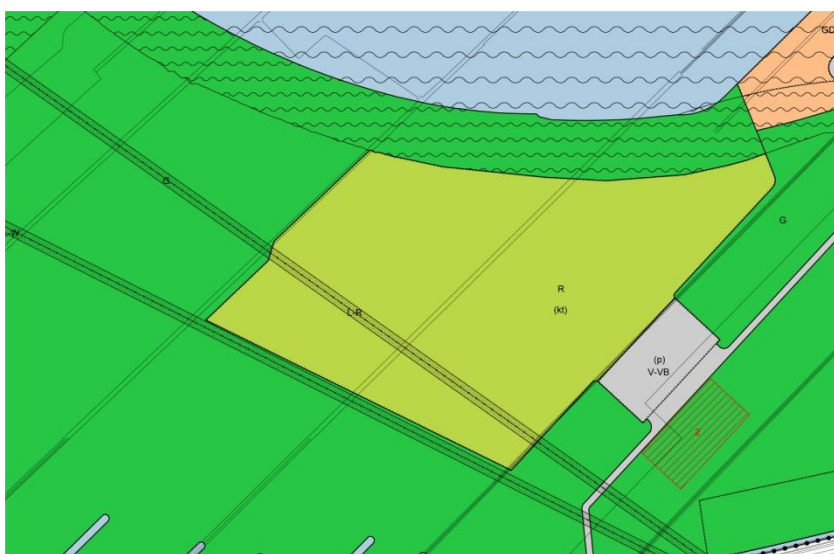
Het project Nieuwe Driemanspolder is een belangrijk project in het kader van de Groen-Blauwe Slinger en is in eerste instantie opgezet door de provincie. Het ontwerp is tot stand gekomen in een samenwerkingverband met onder andere de provincie. Dit ontwerp maakt onderdeel uit van de bestuurlijke overeenkomst die gesloten is tussen partijen. Het kampeerterrein maakt al sinds het begin van het project onderdeel uit van het ontwerp van de Nieuwe Driemanspolder.



Figuur 2: Uitsnede Definitief Ontwerp Nieuwe Driemanspolder

Kampeerterein met bedrijfswoning

Gelet op de mogelijkheden van extensieve openlucht recreatie (o.a. zwemmen, wandelen, paardrijden, fietsen, kanoën, roeien) en de natuurlijke omgeving, is de Nieuwe Driemanspolder bij uitstek een mooie locatie voor een nieuw kampeerterein. In Zoetermeer en directe omgeving is geen volwaardige camping aanwezig. Het stimuleren van de leisurfunctie is een speerpunt van het beleid van de gemeente Zoetermeer en de Regionale Structuurvisie van het stadsgewest Haaglanden. Het ontbreken van een camping vormt nu een witte vlek in het leisure aanbod van Zoetermeer. Het realiseren van een dergelijke voorziening van verblijfsrecreatie sluit naadloos aan bij het lokale en regionale beleid en is dan ook een wenselijke aanvulling op het bestaande aanbod. De camping zal zeker bijdragen aan de recreatieve mogelijkheden in het gebied. Het kampeerterein van circa 3 hectare biedt ruimte aan maximaal 90 standplaatsen. Het kampeerterein is nabij de centrale ontsluiting van het gebied gesitueerd en zal door de bosschages niet zichtbaar zijn vanaf de N469.



Figuur 3: Fragment plankaart van het ontwerpbestemmingsplan met de gronden van het kampeerterein

In de oorspronkelijke plannen voor de Nieuwe Driemanspolder was Staatsbosbeheer verantwoordelijk voor de exploitatie van het kampeerterein en het aanstellen van een beheerder voor het terrein.

Staatsbosbeheer wilde een natuurcamping realiseren met minimale voorzieningen voor de kampeerder. De verblijfsvoorzieningen voor de beheerder waren overeenkomstig daarmee ook zeer minimaal in de vorm van twee stacaravans. Deze stacaravans, die nodig zijn voor het beheer van de camping, mochten gedurende het kampeerseizoen op het terrein staan (van 1 april tot 1 november). In de periode mochten de caravans permanent bewoond worden door twee gezinnen.

In de wijzigingsovereenkomst 2013¹ is bepaald dat de gemeente Zoetermeer eigenaar en beheerder wordt van het Zoetermeerse deel van de Nieuwe Driemanspolder, in plaats van Staatsbosbeheer. Zoetermeer wordt dan ook verantwoordelijk voor de exploitatie van het kampeerterrein. Een zogenaamde 'natuurcamping' is commercieel niet rendabel en is ook nooit de wens geweest van de gemeente Zoetermeer. Nu Staatsbosbeheer geen partij meer is en Zoetermeer zelf eigenaar en beheerder wordt van het gebied heeft een gewone, commerciële camping de voorkeur van Zoetermeer. De reden hiervoor is tweeledig: er is nog geen camping in de gemeente Zoetermeer, terwijl er wel een grote behoefte is aan een camping, en tegelijkertijd is een natuurcamping niet rendabel te maken.

Bij een gewone camping zijn meer voorzieningen voor de kampeerder en geniet de kampeerder meer comfort. Hiermee wordt de camping aantrekkelijker bij een groter publiek kampeerders, hetgeen voordelig is voor de exploitatie van camping. Bij een commerciële camping hoort een bedrijfswoning.

De bedrijfswoning is noodzakelijk voor de exploitatie en het beheer van de camping. Er is 24 uur per dag toezicht nodig op de camping en de campinggasten. Dit is ook nodig voor een goede uitvoering van het calamiteitenplan en voor direct contact met de hulpdiensten (brandweer, politie, ambulance). Aangezien op een commerciële camping meer voorzieningen aanwezig zijn en deze voorzieningen ook buiten het kampeerseizoen blijven staan, is het houden van toezicht gedurende het gehele jaar noodzakelijk. Een bedrijfswoning is ook om deze reden onmisbaar.

Bij de uitstraling van een commerciële camping past een bedrijfswoning beter dan twee stacaravans. Ten opzichte van de twee stacaravans neemt een bedrijfswoning niet meer ruimte in. De oppervlakte van de twee stacaravans mocht in het oorspronkelijke plan 200 m² bedragen. De oppervlakte van de bedrijfswoning zal kleiner zijn. De bedrijfswoning biedt plaats aan één gezin dit in tegenstelling tot twee gezinnen die mochten verblijven in de twee stacaravans. De woning is op een zorgvuldige en goede wijze in te passen in het gebied, waardoor de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied niet aangetast worden.

Voor mogelijke gegadigden voor het kampeerterrein is de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning van essentieel belang. De exploitatiemogelijkheden van een camping met een bedrijfswoning zijn veel beter, waardoor het voor investeerders aantrekkelijker is om te investeren in de Nieuwe Driemanspolder. Een camping zonder bedrijfswoning is niet interessant voor initiatiefnemers.

Conclusie

Voor het realiseren van goede recreatiemogelijkheden in de Nieuwe Driemanspolder is het van belang dat er een camping komt die op een goede en duurzame manier te exploiteren is. Hierdoor zal de camping een bijdrage kunnen leveren aan het beheer en het gebruik van het waterbergings- en recreatiegebied De Nieuwe Driemanspolder. Voor een duurzame exploitatie van de camping is een bedrijfswoning noodzakelijk. De bedrijfswoning zal geen gevolgen hebben voor de inrichting, benutting en ervaring van het waterbergings- en recreatiegebied. Gelet op de belangen van het project Nieuwe Driemanspolder in verhouding tot de zeer beperkte ruimtelijke gevolgen, is het volgens de gemeente Zoetermeer mogelijk dat Gedeputeerde Staten voor de bedrijfswoning een ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 21 van de Verordening Ruimte.

¹ Een overeenkomst tussen de zes partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder, waaronder dus ook de provincie Zuid-Holland.

B&W-voorstel

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder
 Zaaknummer: -2013-000513
 Documentnummer: DOC-2013-002843
 Versie:
 Auteur: Dhr. J. Roest
 j.roest@zoetermeer.nl
 079-3469104
 Gemeentesecretaris: Koek, H.M.M.
 Directeur: Nood, R. van
 Portefeuillehouder: Emmens, B.
 Mede verantwoordelijke(n):

**B&W
AKKOORD**
Datum: 25/06/13

Behandelschema		[N.v.t.]				
		2013-06-25 : Burgemeester en Wethouders				
Uiterste behandeldatum (+ reden)		[N.v.t.]				
Programma(s)						
Indien geheim		Reden: Termijn:				
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Hamerstuk
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Eerdere besluitvorming		<ul style="list-style-type: none"> - Eerder bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen, vastgesteld door de raad in juli 2009 - Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 18 september 2011 waarin een gedeelte van het vaststellingsbesluit is vernietigd - Op 13 november 2012 heeft het college: <ul style="list-style-type: none"> o Besloten op grond van artikel 1.3.1 Bro kennis te geven van het voornemen om een bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder voor te bereiden o Ingestemd met concept-ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en deze op grond van artikel 3.1.1. Bro toegezonden voor overleg aan de betrokken instanties en overheden o Besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder voor te leggen aan de Commissie Stad met het verzoek eventuele aandachtspunten mee te geven voor de verdere planvorming. 				

<p>Samenvatting</p>	<p>Het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen is deels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hierdoor is het niet mogelijk om het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg in te richten zoals is opgenomen in het bestuursconvenant voor de oprichting van de Nieuwe Driemanspolder.</p> <p>Daarom wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan voorbereid dat in grote lijnen overeenkomt met de uitgangspunten zoals in het vernietigde deel van het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen.</p> <p>Voorgesteld wordt in te stemmen met de Nota Overlegreacties, het ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure voor Nieuwe Driemanspolder te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. Door het nemen van deze stap wordt een vervolg gegeven aan de bestemmingsplanprocedure waarmee wordt voldaan aan de verplichting om voor het gebied Nieuwe Driemanspolder een actueel en digitaal plan te hebben.</p>
<p>Bijlagen + locatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontwerpbestemmingsplan, bestaande uit de regels, plankaart, toelichting en bijlagen. - Nota Overlegreacties

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en deze met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00035 digitaal vast te stellen. Tevens de volledige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op papier vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 1;
3. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raadscommissie Stad te sturen;
4. Geen exploitatieplan voor te bereiden, omdat de gronden ofwel in eigendom zijn bij de gemeente en het kostenverhaal te zijner tijd plaatsvindt via de gronduitgifte, ofwel het betreft onbenutte ruimte of het verhaal van kosten van grondexploitatie wordt gedekt via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie. Indien er een noodzaak bestaat om (nadere) locatie-eisen te stellen of een fasering aan te brengen, dan zal dit worden geregeld via de gronduitgifte of via de anterieure overeenkomst.
5. Ontheffing te vragen van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland voor de bedrijfswoningen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Probleemstelling en kader

Aanleiding

Het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder – Roeleveen is in 2009 door de raad vastgesteld en in 2011 deels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hierdoor is het niet mogelijk om het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg in te richten zoals is opgenomen in het bestuursconvenant voor de oprichting van de Nieuwe Driemanspolder.

Het bestemmingsplan is op drie onderdelen vernietigd:

1. Waterberging

In het bestemmingsplan zijn volgens de Afdeling ten onrechte niet de ligging en de hoogte van de kades van het waterbergingsgebied en de bergingscapaciteit van het waterbergingsgebied bepaald. De waterberging is daarmee volgens de Afdeling niet gelimiteerd in de regels van het plan. De kades kunnen daardoor, in theorie, oneindig hoog worden en daardoor kan de grootte van de waterberging ook ruim boven de in de toelichting en bijlagen weergegeven kuub komen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid en is daarom vernietigd. Door samenhang met de overige plandelen in het gebied (natuur en recreatie), heeft de Afdeling bestuursrechtspraak die plandelen ook vernietigd.

2. Belangenafweging eigenaar – gebruiker agrarische grond

Functieverandering van agrarisch gebied naar waterberging, betekent dat een rendabele bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf gevestigd aan de Voorweg niet meer mogelijk is. In de belangenafweging is onvoldoende rekening hiermee gehouden, doordat onvoldoende zekerheid bestaat over een oplossing voor appellant (aankoop van gronden dan wel bedrijfsverplaatsing).

3. Baggerspeciedepot

Nut en noodzaak van het baggerdepot zijn onvoldoende onderbouwd, omdat onvoldoende is onderzocht of de baggerspecie op de eilanden in het recreatiegebied kan worden afgezet. Daarnaast geldt ook voor het baggerdepot dat de bergingscapaciteit en de hoogtes van de kades ten onrechte niet zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de waterberging met bijbehorende kades begrensd. Om te voldoen aan het tweede punt zijn de agrarische bouwpercelen van de heren Spronk en Van Dam toegevoegd aan het bestemmingsplangebied. Het baggerspeciedepot tenslotte, is niet opgenomen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er is geen noodzaak om een baggerspeciedepot op korte termijn aan te leggen, aangezien de eerste bagger pas tien jaar na realisatie van de waterberging zal moeten worden verwijderd. Er zal in de komende tijd worden gekeken naar alternatieve oplossingen.

Ligging plangebied

Dit voorstel voorziet in de behandeling van het bestemmingsplan voor het gebied tussen de Voorweg, N469 en gemeentegrenzen van Den Haag en Leidschendam – Voorburg, ook wel bekend als de Nieuwe Driemanspolder.

Kader

Wro en Bro

Op de bestemmingsplanherziening zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit betekent dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd gedurende zes weken, waarbinnen een ieder zienswijzen kan indienen bij de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is naar de overlegpartners gestuurd. De provincie heeft gereageerd dat de twee te realiseren bedrijfswoningen in het gebied, in strijd zijn met de Verordening Ruimte.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Plangrens

Het plangebied betreft het aan te leggen natuur- en recreatiegebied met piekberging Nieuwe Driemanspolder.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan regelt de nieuwe mogelijkheden voor het bouwen op en gebruik van de gronden in de Nieuwe Driemanspolder. De gronden worden getransformeerd van agrarisch naar waterberging, natuur en recreatie. Tevens worden twee percelen meegenomen van de Voorweg waarop zich bebouwing bevindt. Deze percelen worden meegenomen omdat dit voor een mogelijke onteigeningstitel voor gronden in de Nieuwe Driemanspolder noodzakelijk is.

Vooroverleg

De ingediende overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota Overlegreacties. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om van gedeputeerde staten een ontheffing van de Verordening Ruimte te vragen voor de twee bedrijfswoningen in het plangebied.

Aandachtspunten

De camping die is voorzien in het bestemmingsplan was gebaseerd op de eisen van Staatsbosbeheer als toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied. Volgens de eisen van Staatsbosbeheer zou er sprake zijn van een natuurcamping. Nu Staatsbosbeheer niet langer de toekomstige eigenaar en beheerder van het gebied zal zijn, wordt een reguliere camping toegestaan in het gebied.

Aangezien een bedrijfswoning i.p.v. twee stacaravans wordt toegestaan in het bestemmingsplan, is een ontheffing van de provincie op de Verordening Ruimte nodig. De andere bedrijfswoning was in het vernietigde bestemmingsplan al opgenomen maar gezien de verandering van de wet, is het noodzakelijk om ook hiervoor ontheffing aan te vragen.

Financiën

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro is de gemeenteraad verplicht bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien op de gronden in het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorgenomen. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in artikel 6.12, tweede lid Bro zijn gesteld.

In dit bestemmingsplan is sprake van aangewezen bouwplannen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. De gronden waarop in het bestemmingsplan bouwplannen, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, zijn voorgenomen, zijn deels eigendom van de gemeente en deels geen eigendom van de gemeente. Voor de bouwplannen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente wordt het verhaal van kosten gedekt via de gronduitgifte. Voor de bouwplannen op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente is een exploitatieplan niet mogelijk omdat het zogenaamde "onbenutte bouwruimte" betreft, danwel dat het verhaal van kosten gedekt via een anterieure overeenkomst over grondexploitatie.

Communicatie, participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Een ieder kan tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen bij de gemeenteraad, respectievelijk een belanghebbende bij het college van burgemeester en wethouders. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan start de formele bestemmingsplanprocedure.

Van de terinzagelegging wordt kennis gegeven in de Zoetermeer Dichtbij, in de Staatscourant, op de website van de gemeente Zoetermeer en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties die hebben gereageerd geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder en de beantwoording van de reacties.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing

Begrotingswijziging

Niet van toepassing