

De Drie Morgen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Ligging	4
1.2 Vigerend plan	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	6
2.1 Nieuwe Driemanspolder - inrichtingsplan 2013	6
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Water	20
4.1 Kader	20
4.2 Het plangebied	22
Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten	23
5.1 Bedrijven en milieuzonering	23
5.2 Geluid	24
5.3 Luchtkwaliteit	25
5.4 Externe veiligheid	27
5.5 Bodem	28
5.6 Flora en fauna	31
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.8 Duurzaamheid	35
5.9 Besluit milieueffectrapportage	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	37
Bijlagen toelichting	38
Bijlage 1 Lucht onderzoek	39
Bijlage 2 Bodem	40
Bijlage 3 Ecologisch onderzoek	41
Bijlage 4 Archeologisch vooronderzoek	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Camping De Drie Morgen gaat verplaatsen naar de Zoetermeerse Rijweg. Op de nieuwe locatie zijn de volgende nieuwbouwplannen beoogd:

- Vier panden ten behoeve van de camping (sanitaire voorzieningen, kantine en opslag). In totaal 400 m².
- De bouw van een bedrijfswoning, inclusief de receptie van de camping, van 150 m².

De camping is reeds bestemd in bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder', maar de oppervlakten aan bebouwing passen niet binnen het bestemmingsplan. Met behulp van artikel 2.12, lid 1, onder a3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning verleend worden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het toevoegen van extra bebouwing mogelijk is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

1.1 Ligging

De gronden aan de Zoetermeerse Rijweg liggen te midden van een oude droogmakerij die momenteel hoofdzakelijk een agrarische functie heeft (akkers en weiland): de Driemanspolder, gelegen tussen Leidschenveen en Zoetermeer in.

Ten noorden van de toekomstige camping wordt een waterbergings- en recreatieplas gerealiseerd. De gemeenten Zoetermeer en Leidschendam willen door de inrichting van dit groene 'tussengebied' als waterbergings- en recreatiegebied de verstedelijkingsdruk op het gebied verkleinen, waardoor de bufferzone tussen Den Haag en Zoetermeer blijft gehandhaafd.

De camping vormt een onderdeel van de gehele herinrichting van de Driemanspolder. Ten behoeve van de totale herontwikkeling is reeds een bestemmingsplan opgesteld (en onherroepelijk).

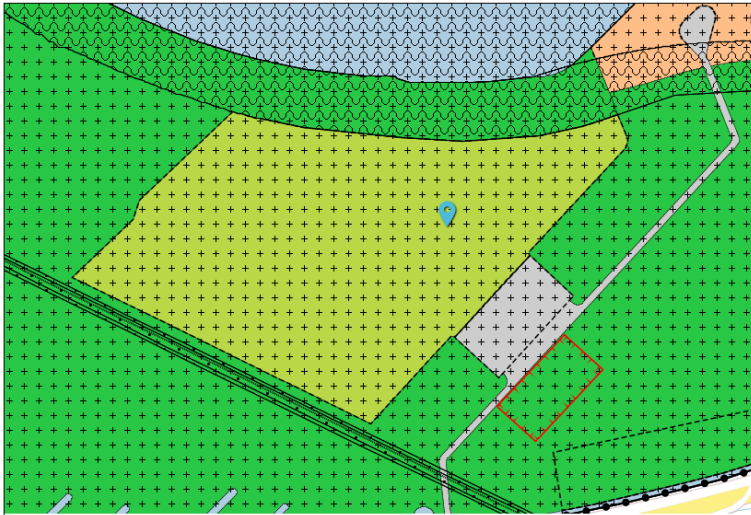


Schematische ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Vigerend plan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder', dat op 17 februari 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Zoetermeer.

De gronden hebben de bestemming 'recreatie'. Deze grond mag gebruikt worden ten behoeve van een kampeerterrain, bestaande uit maximaal 90 kampeerplekken, één bedrijfswoning ten behoeve van het beheer en gebouwen ten behoeve van receptie en sanitaire voorzieningen. Ook zijn recreatieve voorzieningen, waterpartijen, groenvoorzieningen, aanlegplaatsen, speelweiden, ligweiden, strand, wegen en paden en parkeerplaatsen toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder

Binnen de bestemming mag maximaal 350 m² aan gebouwen gerealiseerd worden, waaronder een bedrijfswoning. De bedrijfswoning mag een inhoud van maximaal 600 m³ hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. De overige gebouwen mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Op het perceel geldt een archeologische verwachtingswaarde. Indien er grondwerkzaamheden plaats vinden van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm, dient aangetoond te worden dat mogelijke archeologische waarden niet aangetast worden.

De huidige plannen voor de camping, met de bouw van 550 m² aan bedrijfspanden en bedrijfswoning, passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de 200 m² aan extra bebouwing mogelijk is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt het plan beschreven. De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

Hoofdstuk 4 is de waterparagraaf waar alle voor het plangebied relevante wateraspecten worden behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten plaats. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Nieuwe Driemanspolder - inrichtingsplan 2013

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 seizoensberging 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 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.

Verder blijkt uit de Nota Beschouwing Boezemcapaciteit 2012 van Rijnland dat de nut en noodzaak van de aanleg van een waterbergingsgebied met een piekberging onverminderd actueel is. Hieruit blijkt dat naast maatregelen, zoals vergroting gemaalcapaciteit van het gemaal Katwijk, voor 2050 een bergingscapaciteit noodzakelijk is van 4 miljoen m³, waarvan 2 miljoen m³ voor 2025. Daarnaast pakt de piekberging in de Nieuwe Driemanspolder de hoogwaterproblematiek in de omgeving van Stompwijk aan. De keuze voor de Nieuwe Driemanspolder is mede bepaald door de mogelijkheid van stapeling van functies. Er zal tevens een natuur- en recreatiegebied worden aangelegd.

Door de functieverandering van agrarisch landschap naar waterbergings- en recreatiegebied gaan de kenmerken van de droogmakerij grotendeels verloren. Dit neemt echter niet weg, dat de herinrichting wordt aangegrepen om een deel van de ontstaansgeschiedenis van de polder op een passende manier inzichtelijk te maken. Basis voor het veranderende landschapsbeeld blijft het casco van oude ontginningsassen, Landscheiding en Molenvaart en het oude verkavelingspatroon. De oude verkavelingrichting komt terug in de positionering van de (schier)eilanden, het padenverloop en het ontwerp van de boselementen.

Door een situering van het nieuwe oppervlaktewater langs de randen van de polder worden de oude structuurdragers van Wilsveen en Voorweg sterker geaccentueerd en ontstaat een fors binnenterrein dat kan worden ingericht ten behoeve van struinnatuur, extensieve recreatie en een duurzaam waterbeheer. De kades rond de waterberging zijn dan wel nieuw, maar het zijn vertrouwde elementen in het Zuid-Hollandse polderlandschap. Het tracé van de kruin zal strak en recht zijn, parallel aan de oude linten in het landschap. De taluds en het voorland kunnen echter wisselend qua helling en breedte zijn, zodat de voorbijganger toch een afwisselend beeld ervaart.

Referentiekader voor de toekomstige inrichting is het landschapsbeeld van petgatenlandschappen, veenplassen en droogmakerijen. De hoofdkenmerken hiervan zijn omvangrijke, relatief ondiepe plassen, droogvallende plandelen met een opstreckende kavelstructuur en oude restpercelen met een eveneens langgerekt karakter. Dergelijke landschapstypen bieden uitstekende mogelijkheden voor extensieve waterrecreatie enerzijds maar ook voor de realisatie van ecologisch interessante gradiëntsituaties met veel oeverlengte en beschermende biotopen als rietkragen en natte houtwallen.

Inrichtingsplan 2013

Door de Dienst Landelijk Gebied van het ministerie van Economische Zaken is een inrichtingsplan opgesteld voor de Nieuwe Driemanspolder.



Inrichtingsplan 2013

Ten zuiden van de waterbergings- en recreatieplas is in het inrichtingsplan reeds een camping voorzien. Beiden zijn mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder'.

2.2 Bestaande situatie

Bij de tot standkoming van het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder' is reeds rekening gehouden met de verplaatsing van camping De Drie Morgen naar de Zoetermeerse Rijkweg. Ten zuiden van de nieuw te realiseren recreatieplas maakt het bestemmingsplan een camping mogelijk.

Ter bevordering van de natuur- en landschapsbeleving biedt het inrichtingsvoorstel voor de lange termijn ook de mogelijkheid voor een camping van circa 3 hectare voor circa 90 standplaatsen. De camping is een gebiedsondersteunende functie, die eveneens in de nabijheid van de centrale ontsluiting gesitueerd zal worden. Het kampeerterrein zal door de bosschages niet zichtbaar zijn vanaf de N469. Voor de beheerder van het kampeerterrein is (in plaats van de twee stacaravans die in het vorige bestemmingsplan waren opgenomen) een bedrijfswoning in dit bestemmingsplan voorzien.

De gronden zijn momenteel in gebruik als gras- en akkergronden.



Luchtfoto ligging plangebied met directe omgeving (bron: www.google.nl)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Planbeschrijving

Het geldende bestemmingsplan uit 2014 maakt in totaal 350 m² aan bebouwing mogelijk voor een camping met 90 kampeerplekken (inclusief de benodigde bedrijfswoning). De toekomstige camping biedt ruimte aan 15 camperplaatsen en 75 tent- of caravanplaatsen. In het geldende bestemmingsplan is geen rekening gehouden met:

1. de omvang van het terrein, waardoor een tweede sanitaire gelegenheden nodig is;
2. een opslag en/of werkloods;
3. een ontmoetingsruimte voor de camping-gasten.

Om te kunnen voorzien in voldoende voorzieningen (sanitaire voorzieningen, een kantine, opslagruimte / kleine werkplaats, een receptie en een bedrijfswoning) voor een camping van deze omvang is de volgende bebouwing nodig:

1. twee gebouwen voor sanitaire voorzieningen (50 m² en 100 m²);
2. een kantine (100 m²);
3. een pand voor opslag, waar ook een kleine werkplaats in zit (150 m²);
4. bedrijfswoning, inclusief receptie (150 m²).

Zowel de gebouwen voor de sanitaire voorzieningen als de kantine krijgen het uiterlijk van een hooiberg. Deze panden worden (met uitzondering van de 'palen') 3 meter hoog. Het pand voor de opslag en de werkplaats wordt voorzien van een dak. De maximale bouwhoogte van dit pand bedraagt 5 meter.

De receptie van de camping wordt ondergebracht in de bedrijfswoning. De bedrijfswoning markeert daarmee de entree van de camping. Het pand krijgt een voetprint van circa 150 m². De goothoogte is 3 meter en de bouwhoogte bedraagt 7,5 meter. De inhoud van het pand bedraagt circa 760 m³, waarvan ongeveer 160 m³ gebruikt gaat worden als receptie en berging ten behoeve van de camping. De inhoud van de woning zelf bedraagt 600 m³.



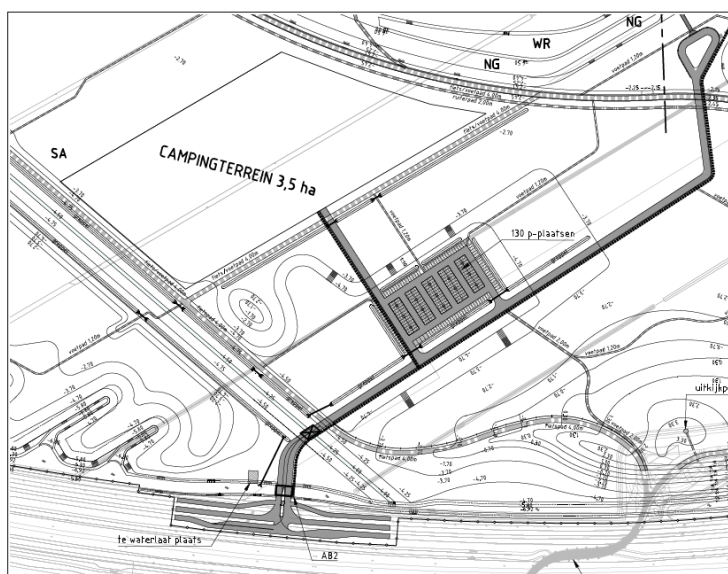
Ontwerp bedrijfswoning, inclusief receptie

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

De uitbreiding van bebouwing heeft geen effect op de verkeersaantrekkende werking en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de camping. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.1 is de 200 m² extra bebouwing nodig om de campinggasten goed te kunnen bedienen. Ondanks dat de uitbreiding van bebouwing *geen* effect heeft op de ontsluiting van de camping en op het aantal benodigde parkeerplaatsen, worden beide aspecten kort besproken in deze paragraaf.

Ontsluiting

De camping is via de Zoetermeerse Rijweg te bereiken. Ten behoeve van de recreatie waterplas wordt een ontsluitingsweg en een algemene parkeerplaats gerealiseerd. De toekomstige camping is te bereiken via deze ontsluitingsweg. Vlak voor de vrij toegankelijke parkeerplaats wordt een ontsluiting ten behoeve van de camping gemaakt.



Impressie ontsluiting camping

Parkeren

Zoals beschreven in paragraaf 3.3.7 dienen op eigen terrein 101 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden: 99 parkeerplaatsen ten behoeve van de camping zelf en 2 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning.

Alle benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein, nabij de ingang van het kampeerterrein gerealiseerd. De camping is toegankelijk voor autoverkeer, maar alle auto's worden nabij de entree geparkeerd. Op eigen terrein (in totaal 3 ha) is voldoende ruimte voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen.



Locatie parkeerplaatsen camping

Overeenkomstig 'Actieplan fiets 2014-2030' zijn voor de camping 20 tot 40 fietsparkeerplekken nodig. Uitgaande van een fietsparkeerplaats van 1,4 m² (2 m x 0,7 m) is in totaal 28 m² tot 56 m² aan fietsparkeervoorzieningen nodig. Gezien de omvang van de camping is het realiseren van zo'n fietsvoorziening geen enkel probleem.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Met het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder' is reeds aangetoond dat de camping op deze locatie mogelijk is. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de gewenste uitbreiding van bebouwing in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het is daarom niet nodig om al het beleid opnieuw te behandelen. Er is gekozen om alleen het relevante beleid hier te benoemen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Bro - Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, (en vierde lid) van het Bro opgenomen eis dat de *actuele regionale* behoefte dient te worden beschreven is gewijzigd in die zin dat de elementen "actuele" en "regionale" komen te vervallen. Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling hanteert een aantal uitgangspunten, die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van *meer* dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Met dit bestemmingsplan wordt 200 m² meer bebouwing mogelijk gemaakt dan dat toegestaan is in het geldende bestemmingsplan. De camping zelf is reeds bestemd. De extra te realiseren bebouwing is volgens de uitgangspunten van de Afdeling niet te beschouwen als stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft haar doelstellingen en provinciale belangen vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Beiden zijn vastgesteld door Gedupeerde Staten op 9 juli 2014. De relevante artikel van de verordening zijn:

1. Artikel 2.1.1: Ladder voor duurzame verstedelijking.

Een omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In navolging van de 'ladder duurzame verstedelijking' van het Bro, spreekt de provincie in de provinciale verordening ook over de ladder. Dit om het provinciale belang te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

De provincie geeft aan dat regionale afstemming niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk hoeft plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter behoeven meestal geen regionale afstemming. Ook kunnen op regionaal niveau gemeenten afspreken welke ontwikkelingen vanwege een lokaal karakter niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden binnen de regio.

In artikel 1.1 van de provinciale verordening is gedefinieerd wat onder een 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt verstaan: *nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond*. De term 'stedelijke voorziening' wordt niet gedefinieerd. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een camping te beschouwen is als stedelijke voorziening. Daarom worden de tredes van de ladder doorlopen:

- a. zoals beschreven in paragraaf 2.3.1 is de extra benodigde bebouwing nodig om te kunnen voorzien in voldoende voorzieningen (sanitaire voorzieningen, een kantine, opslagruimte / kleine werkplaats, een receptie en een bedrijfswoning) voor een camping. De camping zelf is reeds bestemd in het geldende bestemmingsplan. De uitbreiding van de bebouwing is noodzakelijk voor een goed functionerende camping (welke een onderdeel vormt van de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder tot recreatiegebied). Gesteld wordt daarom dat de extra bebouwing voorziet in een actuele behoefte;
- b. de gronden van de camping liggen niet binnen het bestaand stads-en dorpsgebied. De camping ligt te midden van twee bushaltes van lijn 30 (Zoetermeer - Westerpark). De afstand tot beide haltes is ongeveer een kilometer. Daarmee is de camping bereikbaar met het openbaar vervoer. Opgemerkt wordt dat het goed denkbaar is dat in de toekomst, met de transformatie naar recreatiegebied, een extra bushalte gerealiseerd wordt aan de Zoetermerse Rijkweg nabij de camping. Zoals hierna (onder punt 2, artikel 2.1.1: Ruimtelijke kwaliteit) beschreven, past de extra bebouwing binnen de doelstellingen van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit.

2. Artikel 2.2.1: Ruimtelijke kwaliteit

Gebied is aangewezen als 'beschermingscategorie 2'. Dat betekent dat omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

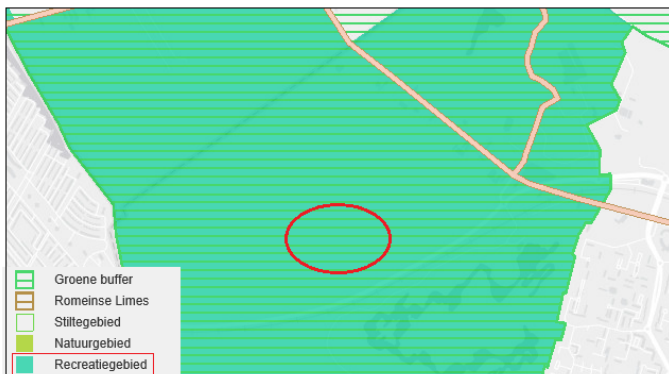
Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

In artikel 1.1 van de provinciale verordening is gedefinieerd wat onder een 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt verstaan: *nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond*. De beoogde uitbreiding van bebouwing is daarmee te beschouwen als ruimtelijke ontwikkeling.

Consequentie provinciale verordening voor projectgebied

De camping, inclusief 350 m² aan bebouwing, is reeds bestemd in het geldende bestemmingsplan. De toets aan de relevante artikelen van de provinciale verordening richt zich alleen op de extra benodigde bebouwing (200 m² extra).

1. Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking: de extra bebouwing voor de camping is noodzakelijk voor het goed functioneren. De camping vormt een onderdeel van de transformatie van de Nieuwe Driemanspolder naar recreatiegebied. Daarmee is de behoefte aangetoond.
2. Toets aan ruimtelijke kwaliteit: de beoogde uitbreiding van bebouwing voorziet geen wijziging op structuurniveau en past binnen de aard en schaal van het gebied (inpassing).
3. Toets aan de kwaliteitskaart: de gronden zijn in de kwaliteitskaart aangemerkt als recreatiegebied. De richtpunten die voor dit gebied gelden zijn:
 - a. ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden;
 - b. recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur;
 - c. ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen;
 - d. (her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen;
 - e. ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.



Ligging camping in recreatiegebied (bron: <http://gebiedsprofielen.zuid-holland.nl/Gebiedsprofielen/website/index.html>)

De beperkte uitbreiding van bebouwing zijn in overeenstemming met de gestelde richtpunten van de kwaliteitskaart. Gesteld wordt dat met de extra bebouwing de kwaliteit van de (dienstverlening van de) toekomstige camping verbeterd wordt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een behoefte (recreatiebehoefte).

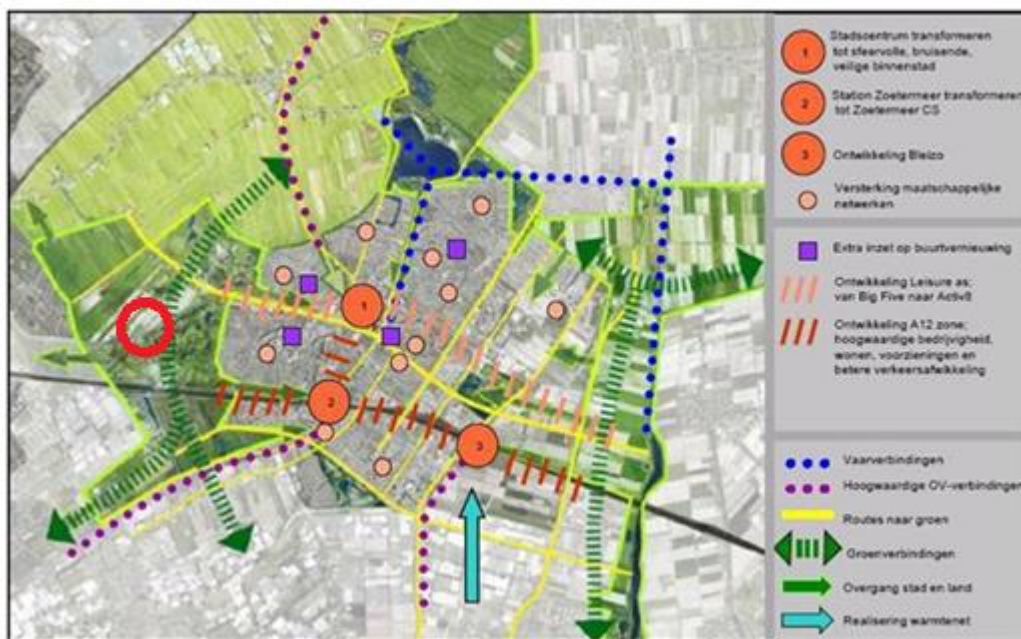
Geconcludeerd wordt dat de extra 200 m² aan bebouwing past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven.

Een belangrijk onderdeel vanuit de stadsvisie is het afstemmen van de aard en omvang van woningbouw op de woningbehoefte, alsmede het vast blijven houden aan een groene, stedelijke woonomgeving en een dynamisch volwaardig stedelijk centrum. Met de ontwikkeling van de Zilversterlocatie wordt ingespeeld op de wens om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen binnen het stedelijk gebied van Zoetermeer, waarbij het groene karakter van de Voorweg wordt behouden. Daarmee wordt een uniek woonmilieu gecreëerd, hetgeen de aantrekkelijkheid van Zoetermeer als vestigingsplaats versterkt.



Stadsvisie 2030

Consequentie stadsvisie voor projectgebied

De toename van 200 m² aan bebouwing, ten behoeve van een reeds bestemde (juridisch-planologisch: reeds bestaande) camping is passend binnen de stadsvisie.

3.3.2 De Groentrilogie: Groenkaart, Visie Biodiversiteit (2013) en Bomenbeleid (2011)

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. De Voorweg is voornamelijk aangewezen als Stadsgroen, grotendeels laag dynamisch. Een klein deel is bestempeld als regiogroen. Binnen regiogroen zijn ontwikkelingen mogelijk, mits het karakter en de draagkracht van het gebied dit toelaat en onder voorwaarde van groencompensatie. Stadsgroen bestaat uit het groen op stadsniveau. Bij ontwikkelingen wordt in eerste instantie gezocht naar groencompensatie in het gebied zelf, om de kwaliteit van het groen op stadsniveau zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te vergroten. Eventuele groencompensatie wordt berekend met behulp van de zogenoemde generieke rekenmethode. Hiervoor wordt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan de TEEB-stad tool gebruikt.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de visie Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.

Het bomenbeleid is gericht op het handhaven van het groene karakter van de gemeente Zoetermeer. Dit houdt in dat zorgvuldig om wordt gegaan met alle bomen en boomstructuren in de stad. Gestreefd wordt naar het realiseren van een boomwaardige standplaats, waarbij de boom zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte heeft om uit te groeien. In de visie Biodiversiteit zijn uitgangspunten genoemd waar bij het ontwikkelen van een duurzame bomenstructuur rekening mee dient te worden gehouden. De Groenkaart geeft de bomenstructuur aan voor het vervangen van bomen.

Consequentie groentriologie voor projectgebied

De gronden worden in De Groene Kaart aangemerkt als regiogroen. Bovendien wordt de Nieuwe Driemanspolder genoemd als gebied dat in de toekomst getransformeerd wordt in een recreatie-, natuur- en waterbergingsgebied. De camping, inclusief de benodigde bebouwing, vormt daar onderdeel van.

Het uitbreiden van de bebouwing op de (toekomstige) camping is passend binnen het karakter en de draagkracht van het gebied. De extra bebouwing doet geen afbreuk aan de groene waarde en de biodiversiteit van het gebied. Er zijn geen (waardevolle) bomenstructuren op of nabij de camping aanwezig.



Uitsnede groenkaart (bron: De Groene Kaart)

Geconstateerd wordt dat de toevoeging van 200 m² aan bebouwing op de toekomstige camping in overeenstemming is met de groentriologie.

3.3.3 Waterplan Zoetermeer (2002)

Het Waterplan Zoetermeer is opgesteld door de gemeente Zoetermeer tezamen met het voormalige waterschap Wilck en Wiericke (dat inmiddels deel uitmaakt van het Hoogheemraadschap van Rijnland) en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De doelstelling van het Waterplan Zoetermeer is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Kortom een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is. Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te behouden, moet meer ruimte voor water worden gerealiseerd. In het Waterplan Zoetermeer is afgesproken dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van extra water in het gebied dat (her)ontwikkeld wordt. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding of het realiseren van vegetatiedaken.

Een ander aandachtspunt uit het Waterplan is de waterkwaliteit. De kaderrichtlijn water (KRW) voorziet in het verbeteren van de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen en ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden toegepast in oppervlakken welke direct of via het schoonwaterriool afwateren naar het oppervlaktewater.

Lange duikers hebben een negatief effect op de waterkwaliteit, omdat het water aan licht en lucht onttrokken wordt. Bovendien is het water in duikers niet zichtbaar. In het Waterplan wordt er dan ook naar gestreefd waterpartijen zoveel mogelijk via open water met elkaar te verbinden.

Consequentie waterplan voor projectgebied

Voor de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.3.4 Erfgoedverordening Zoetermeer (2010)

Op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2010) zijn vijf beschermde stadsgezichten aangewezen.

Consequentie erfgoedverordening voor projectgebied

De Nieuwe Driemanspolder is niet aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Voor meer informatie over de archeologische - en cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

3.3.5 De beschermde archeologische monumenten in Zoetermeer (2003)

In deze rapportage zijn de archeologisch waardevolle gebieden in de gemeente Zoetermeer opgenomen. In deze gebieden is het zonder vergunning (aanlegvergunning) verboden om:

- graafwerk te verrichten op een diepte van meer dan 0,5 m onder het maaiveld;
- aanwezige (delen van) fundamenteën of andere, met de archeologische structuren verband houdende zaken af te breken, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- met een metaaldetector te zoeken tussen 0 en 0,5 m onder het maaiveld.

Consequentie beschermde archeologische monumenten voor projectgebied

Het gebied is niet aangewezen als beschermd archeologisch waardevol gebied. Voor meer informatie over de archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

3.3.6 Welstandsnota Zoetermeer

In april 2012 heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. De nota onderscheidt drie beleidsniveaus: intensief, regulier en luw. De drie niveaus geven de kwalitatieve ambities en de mate van vrijheid aan, hoe om te gaan met de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig en architectonisch).

1. Welstandsluwe gebieden. Hier zijn de basiskwaliteiten van het gebied het uitgangspunt. Verandering van structuur en bebouwingsbeeld is toegestaan.
2. Reguliere welstandsgebieden. De hoofdkarakteristieken van de structuur en de architectuur zijn uitgangspunt. Hier staat de samenhang van structuur en bebouwingsbeeld voorop.
3. Welstandsintensieve gebieden. Het behoud of het herstel van de structuur en het bebouwingsbeeld is hier het uitgangspunt. Er worden hoge eisen gesteld aan het ontwerp en de relatie met de omgeving. Er dient te worden voortgebouwd op de oorspronkelijke context.

De drie welstandsniveaus zijn vertaald in algemene criteria, die meer of uitgebreider tellen, als het niveau hoger wordt.



Uitsnede kaart welstandsniveaukaart en gebiedenkaart

Welstandsniveau

Ter plaatse van het plangebied geldt een regulier welstandsniveau. Dit betekent dat een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand indien:

- het volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in de omgeving en daarmee in harmonie is of zorgvuldig contrasteert;
- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
- het zich duidelijk herkenbaar richt op de omgeving en zich daar niet vanaf keert;
- het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
- het evenwichtig en beheerst is vorm gegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
- het rekening houdt met de vorm, kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
- het consistent is in de gekozen bouwstijl.

Gebiedenkaart

Het plangebied ligt in de de (Nieuwe) Driemanspolder, welke in 1668-1670 werd drooggemaakt. De bouw van de wijken Driemanspolder en Meerzicht en de aanleg van het Westerpark slokten een groot deel van de landbouwgrond op. Het westelijke deel tegen de grens met Leidschendam is open landschap gebleven. Dit zal worden ontwikkeld voor recreatieve doeleinden, natuur en waterberging.

Karakterisering buitengebieden: weids, vlak, vergezichten.

De vrij spaarzame bebouwing aan de randen van de polders is in de loop van de eeuwen gegroeid en heeft een individueel karakter. Historische bedrijfsbebouwing is aanwezig in de vorm van molens en boerderijen

Consequentie plangebied

- gebruik als camping is passend binnen het geldende bestemmingsplan en voldoet aan de gebiedenkaart;
- binnen het plangebied (circa 3 ha) wordt 200 m² aan extra bebouwing opgericht (in totaal 550 m²). Het volume en de verschijningsvorm van de bebouwing is in harmonie met het open landschap.
- de bebouwing op de camping heeft een individueel karakter met het karakter van een boerderij. De woning is het hoofdgebouw (de boerderij) en de bijgebouwen krijgen het karakter van een agrarische loods en hooibergen. Daarmee wordt voldaan aan de architectuur in het buitengebied;
- de plannen zijn reeds beoordeeld door de stadsbouwcommissie en het plan is positief beoordeeld.

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat de gewenste bebouwing, bij de reeds bestemde camping, passend is binnen de welstandsnota.

3.3.7 Nota parkeernormen en uitvoeringsregels

In 2012 heeft de gemeenteraad van Zoetermeer de Nota parkeernormen en uitvoeringsregels vastgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van groot belang dat er tegelijkertijd een oplossing gecreëerd wordt voor het parkeervraagstuk. Uitgangspunt daarbij is dat zo'n ontwikkeling op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen realiseert, bijvoorbeeld ondergronds. Wat voldoende is wordt bepaald door middel van zogenaamde parkeernormen.

De gemeente Zoetermeer hanteert voor haar parkeernormen de parkeerkencijfers van het CROW als leidraad. De nieuwe parkeernormen worden gepresenteerd op basis van de hoofdfuncties: wonen, winkels, werkgelegenheid, vrije tijd, zorgvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en overig.

Consequentie plangebied

De extra te realiseren bebouwing (200 m²) heeft *geen* effect op het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de camping.

Ten behoeve van de camping met maximaal 90 standplaatsen, welke reeds bestemd is, worden tenminste 99 parkeerplaatsen gerealiseerd (conform de parkeerkencijfers van de CROW: minimale parkeernorm van 1,1 en een maximale parkeernorm van 1,3 per standplaats). Daarbij wordt opgemerkt dat er 15 camperplaatsen worden gerealiseerd en 75 tent- of caravanplaatsen. Gasten die met een camper komen hebben over het algemeen geen (extra) auto bij zich. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zal in de praktijk daarom lager liggen.

Parkeerkencijfers camping (kampeerterrein)									
parkeren per standplaats	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	90%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,1	1,3	
Opmerkingen									
Exclusief 10% voor gasten van bezoekers									

Kencijfers parkeren (bron: uittreksel van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie')

De nota parkeernormen geeft wel een parkeernorm voor de bedrijfswoning: ten behoeve van de bedrijfswoning zijn 2 parkeerplaatsen nodig.

omgevingsvergunning De Drie Morgen

Wonen functie	Eenheid	parkeernorm		aandeel bezoekers	opmerkingen
		min.	max.		
Gestapelde woning					
woning groot (>120m2 bvo)	woning	1,6	1,8	0,3	bvo NEN 2580
woning midden (90-120m2 bvo)	woning	1,5	1,7	0,3	
woning klein (70-90 m2 bvo)	woning	1,3	1,5	0,3	
woning zeer klein (<70 m2 bvo)	woning	1,0	1,3	0,3	
Niet gestapelde woning					
woning groot (>180m2 bvo)	woning	1,8	2,0	0,3	
woning midden (110-180m2 bvo)	woning	1,7	1,9	0,3	
woning klein (90-110 m2 bvo)	woning	1,5	1,7	0,3	
woning zeer klein (<90 m2 bvo)	woning	1,2	1,5	0,3	
seniorenwoning	woning	0,6	0,8	0,3	zie definitie hieronder
kamer verhuur	kamer	0,5	0,8	0,2	woonruimte < 35 m2 bvo
verpleeg- , verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,8	0,3	zie definitie hieronder

Parkeernorm bedrijfswoning (bron: Nota parkeernormen en uitvoeringsregels)

Op eigen terrein worden 101 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm uit de CROW voor standplaatsen. Rekening houdend met de hiervoor beschreven 'aftrek' voor camperplaatsen wordt zelfs voldaan aan de maximale parkeernorm (1,3 x 75 standplaatsen, geen camperplaatsen zijnde).

De extra te realiseren bebouwing (200 m²), welke met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, heeft *geen* effect op het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de camping, zoals hiervoor beschreven. De camping zelf is reeds bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder'.

Hoofdstuk 4 Water

4.1 Kader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Wettelijk kader

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Deze plannen hebben tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidspunten als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Hierdoor wordt een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het Rijksbeleid verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota vormt de basis voor de watertoets, welke in het Besluit ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen is voorgeschreven. Centrale doelstelling van de nota is "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". In de nota is beleid geformuleerd ten aanzien van verschillende watersystemen, waarbij ondermeer veiligheid (beheer waterkeringen) en kwaliteit centraal staan. Ook wordt gestreefd naar goede afstemming tussen verschillende overheden en daarbij horende (ruimtelijke) plannen.

In de Vierde Nota Waterhuishouding is het water in de stad apart benoemd, door middel van zeven aangrijpingspunten:

1. het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
2. het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
3. een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
4. aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;

5. voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
6. het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
7. het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Gemeentelijk rioleringsplan Zoetermeer 2016-2020 (GRP)

Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. In het GRP wordt vastgelegd hoe de gemeente zorgt voor deze riolering. Het opstellen van GRP is in ieder geval tot 2020 een wettelijke verplichting.

Het GRP gaat over ondergrondse rioleringsonderdelen zoals rioolbuizen- en putten, gemalen en persleidingen. Maar ook de bovengrond heeft steeds meer een functie in de rioleringszorg als het gaat om de afvoer van hemelwater: zware buien kunnen niet alleen meer door de ondergrondse buizen worden afgevoerd. Ook de openbare ruimte, de particuliere ruimte en het oppervlaktewater spelen steeds meer een rol in de afvoer van regenwater. Het oppervlaktewater in Zoetermeer is altijd al gezien als onderdeel van het hemelwaterstelsel.

Dit GRP is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Delfland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard en Grontmij. In 2016 is het GRP vastgesteld.

Op grond van de Wet milieubeheer artikel 10.33 zijn gemeenten verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt van de in de gemeente gelegen percelen. Stedelijk afvalwater bestaat volgens de wet uit huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De *zorgplicht* voor stedelijk afvalwater kent in vergelijking met de andere zorgplichten weinig vrijheid: inzamelen, transporteren met een openbaar vuilwaterriool en zuiveren (door het Hoogheemraadschap) is verplicht.

Waterbeheerplan Rijnland 2016-2021

De waterbeheerder ter plaatse van het projectgebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer voor de periode 2016 -2021.

Door niet tegen het water te strijden maar met het water mee te bewegen kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen zo worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is. In het waterbeheerplan zijn de doelstellingen voor de aankomende periode per watertaak uitgewerkt. Kort samengevat gaat het om:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Om deze doelen te bereiken hanteert het Hoogheemraadschap een manier van denken en werken die uitgaat van kansen, samenwerken en het zoeken naar nieuwe wegen. Het Hoogheemraadschap werkt daarbij samen met inwoners en bedrijven in het gebied, hun wensen en belangen staan centraal. Daarnaast streeft het HHR naar een duurzame en innovatieve werkwijze, tegen zo laag mogelijk kosten.

Keur en beleidsregels (uitvoeringsregels)

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Keur in werking getreden. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

In de uitvoeringsregels van de Keur wordt aangegeven dat compenserende maatregelen getroffen moeten worden, indien het verhard oppervlakte toeneemt. Bij kleine uitbreidingen van het verharde oppervlak tot 500 vierkante meter zijn de negatieve effecten zeer beperkt. In die gevallen volstaat daarom een zorgplicht. Het beleidskader voor de uitvoering hiervan staat in het GRP.

Beleid Riolerings en afvalwaterzuivering

Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.2 Het plangebied

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Ten behoeve van de camping worden geen watergangen gedempt. Met de vergunningaanvraag wordt, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, 200 m² extra bebouwingsoppervlakte gerealiseerd. Daarmee blijft de *toename* van verharding onder de 500 m² en is er geen noodzaak voor watercompensatie.

Aanvullend wordt opgemerkt dat direct ten noorden van de camping een waterbergings- en recreatieplas wordt gerealiseerd, die voor de piekberging zorgt in de Nieuwe Driemanspolder (voor de hoogwaterproblematiek in de omgeving van Stompwijk).

Hoofdstuk 5 Milieu en overige omgevingsaspecten

Met het opstellen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan mogelijk is uit oogpunt verschillende milieuaspecten. Het gaat hier om de volgende aspecten:

1. bedrijven en milieuzonering;
2. geluid;
3. luchtkwaliteit;
4. externe veiligheid;
5. bodem;
6. flora en fauna;
7. archeologie en cultuurhistorie;
8. duurzaamheid;
9. asbest;
10. Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Wet - en regelgeving

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandsnormen

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*
In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.
- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*
In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.
- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*
In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) en 100 meter (cat. 3.2) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

5.1.2 Plangebied

Het plangebied vormt een onderdeel van de herontwikkelingsplannen van de Driemanspolder. Ten noorden van de camping wordt een waterbergings- en recreatieplas gerealiseerd. De gemeenten Zoetermeer en Leidschendam willen door de inrichting van dit groene 'tussengebied' als waterbergings- en recreatiegebied de verstedelijkingsdruk op het gebied verkleinen, waardoor de bufferzone tussen Den Haag en Zoetermeer blijft gehandhaafd.

Ten opzicht van het geldende bestemmingsplan wordt uitsluitend meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een intensivering van het gebruik. Er zijn geen functies in de omgeving die een belemmering vormen voor de gewenste extra bebouwing op de camping. En de extra bebouwing beperkt geen gebruiksmogelijkheden van functies in de omgeving.

5.2 Geluid

5.2.1 Wet - en regelgeving

5.2.1.1 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Voor deze bestemmingen gelden voorkeursgrenswaarden. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Onder voorwaarden kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde uit de Wgh.

5.2.1.2 Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een zone hebben. In het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is géén industrieterrein gelegen met een zone op grond van artikel 40 Wgh.

5.2.1.3 Wet milieubeheer - geluidproductieplafonds

Op 1 juli 2012 zijn door een wetwijziging van de Wet milieubeheer geluidproductieplafonds (GPP's) voor hoofdspoorwegen en rijkswegen van kracht geworden. GPP's stellen een heldere grens over de toelaatbare hoeveelheid geluid en voorkomen een onbelemmerde groei van het geluid door toenemend verkeer. Gemeenten moeten jaarlijks geluidsbelastingkaarten opstellen, die een goed beeld geven van het geluid in Nederland.

5.2.2 Plangebied

De afstand van de te realiseren bedrijfswoning tot aan (spoor-)wegen is:

- circa 265 meter tot de Zoetermeerse Rijweg;
- circa 298 meter tot de buitenste spoorstaaf van de Randstadrail;
- circa 1115 meter tot de buitenste spoorstaaf van de spoorlijn Zoetermeer-Den Haag.

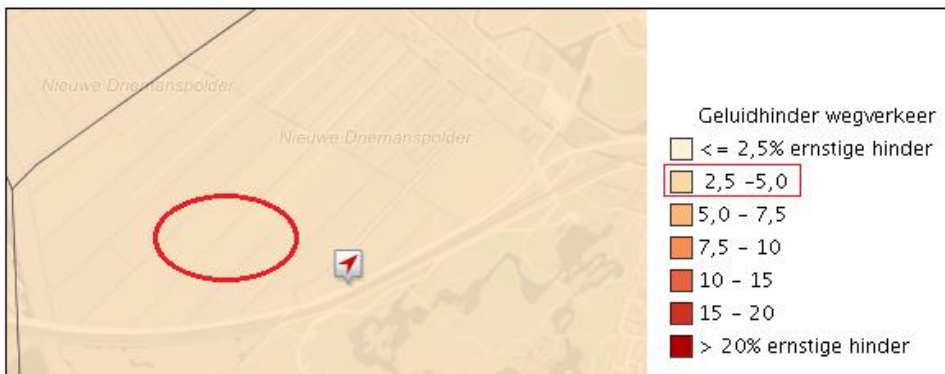
De Zoetermeerse Rijweg is een buitenstedelijke weg met twee rijstroken. Hiervoor geldt een onderzoekszone van 250 meter. De bedrijfswoning ligt buiten deze zone.

De zonebreedte van de Randstadrail bedraagt 100 meter.

De GPP van de spoorlijn Zoetermeer - Den Haag bedraagt ter hoogte van het plangebied 67 dB (zie bijlage GPP1) en de spoorlijn heeft hiermee een zone van 600 meter. De bedrijfswoning ligt ver buiten deze zone.

Op grond van de Wgh is geen onderzoek naar weg- en spoorwegverkeer noodzakelijk. De Zoetermeerse Rijweg is een 80 km-weg. De ervaring is dat nieuwe woningen buiten de onderzoekszone van een 80 km-weg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

De Atlas Leefomgeving geeft aan welk percentage van de bevolking in de gemeente ernstig gehinderd is door geluid van wegverkeer op wegen waar harder gereden mag worden dan 50 kilometer per uur. Uit de kaart blijkt dat dit nog geen 3% is. Daarmee wordt bevestigd dat binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.



Geluidshinder wegverkeerlawaaivoor wegen > 50 km (bron: atlasleefomgeving.nl)

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd worden dat ter plaatse van de nieuw te realiseren bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wet - en regelgeving

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 5.1. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbeterd of ten minste gelijk blijft;
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ en 0,75 µg/m³ PM_{2.5} jaargemiddeld);
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Grenswaarden				
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Regeling NIBM

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder andere het onderstaande geval, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

1. woningbouw = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en
2. woningbouw = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit de NIBM-tool blijkt dat bij meer dan 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier bijvoorbeeld door middel van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit				Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan				Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			1280	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			1285
Aandeel vrachtverkeer			0,0%	Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,20	Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,20
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,24		PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,24
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie				Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig				De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk			

Rekentool 'niet in betekenende mate'

Bestaande luchtkwaliteit

De Atlas Leefomgeving geeft de waarden van 2015 weer.

	2015
NO_2	20 - 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10}	18 - 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
$\text{PM}_{2,5}$	11 - 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Overzicht waarden luchtkwaliteit (bron: www.atlasleefomgeving.nl/kijken)

5.3.2 Plangebied

De nieuwe camping is reeds bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder'. Bij de voorbereiding van dat bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied (bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van de camping niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties van stoffen langs de onderzochte wegen. De grenswaarden van de Wet milieubeheer worden niet overschreden.

Ten opzicht van het geldende bestemmingsplan wordt uitsluitend meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een intensivering van het gebruik. Daarmee zijn de resultaten van het eerder uitgevoerde onderzoek nog van toepassing voor de gewenste omgevingsvergunning.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Wet- en regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) vormen het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.4.2 Plangebied

Bedrijven – Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De omgevingsvergunning voorziet ook niet in een nieuw Bevi-bedrijf.

Bedrijven – Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plangebied of in ieder geval op een afstand die groter is dan 200 meter, zodat er geen ruimtelijke consequenties zijn.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er zijn geen leidingen binnen of nabij het plangebied aanwezig, die leiden tot een gebruiks- of bouwbeperking.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.5 Bodem

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wet Bodembescherming

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging en de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

- Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Voor een aantal situaties geldt een vrijstelling voor het aanleveren van een bodemonderzoek:

1. gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, bijvoorbeeld een loods waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven;
2. bouwwerk dat geen gebouw is, bijvoorbeeld een brug;
3. bouwwerken die de grond niet raken, bijvoorbeeld een dakkapel;
4. bij interne verbouwingen.

Bij een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), altijd een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) worden uitgevoerd. Bij bouwwerken met een kleinere oppervlakte moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden indien de bodem verdacht is op bodemverontreiniging.

5.5.2 Plangebied

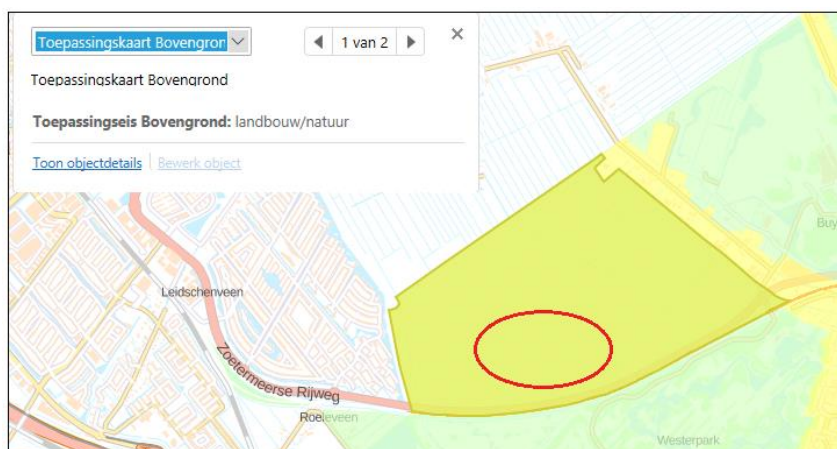
Onder andere in 2004, 2006 en 2008 zijn onderzoeken uitgevoerd waarbij informatie is verzameld voor grote delen van de Nieuwe Driemanspolder. Bij deze onderzoeken zijn wel de onverdachte delen van het projectgebied beoordeeld. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Inventariserend onderzoek Nieuwe Driemanspolder/Roeleveen (rapport Kuiper & Burger PB03065/D02 van 20 juni 2003).
- Historisch onderzoek project Nieuwe Driemanspolder (rapport gemeente Leidschendam-Voorburg, van 22 oktober 2004).
- Bodemonderzoek Nieuwe Driemanspolder Zoetermeer/ Leidschendam-Voorburg (rapport Oranjewoud 139309.02 van maart 2006).
- Indicatief bodemonderzoek Nieuwe Driemanspolder (conceptrapport Grontmij 230987 van 4 juni 2008).

Uit de onderzoeken blijkt dat de onverdachte grond over het algemeen niet verontreinigd is. Plaatselijk worden licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PAK en EOX gemeten.

Bodemkwaliteitskaart gemeente

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente (<http://atlas.odmh.nl>) is zowel de boven- en ondergrond ingedeeld in klasse 'landbouw/natuur'. Voor de boven- en ondergrond geldt in deze zone dat toe te passen grond dient te voldoen aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

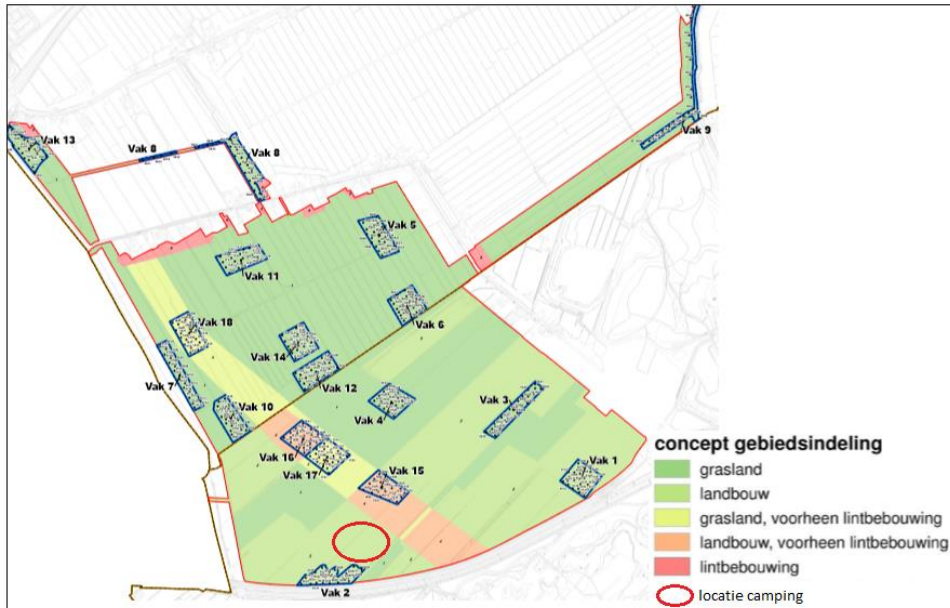


Bodemkwaliteitskaart (bron: <http://atlas.odmh.nl>)

Verificatieonderzoek onverdachte terreindelen Nieuwe Driemanspolder

In oktober 2015 is door Arcadis een verificatieonderzoek gedaan naar onverdachte terreindelen in de Nieuwe Driemanspolder (zie bijlage 2). In opdracht van het Hoogheemraadschap van Rijnland is een representatief deel van de onverdachte terreindelen binnen het projectgebied Nieuwe Driemanspolder onderzocht. Daarbij zijn 18 'vakken' nader onderzocht. In onderstaand kaartje zijn deze vakken opgenomen. De grond van de camping is niet nader onderzocht. De gronden ten zuiden van de camping zijn wel nader onderzocht (vak 2).

Zowel de gronden van de camping als de gronden in vak 2 worden aangemerkt als 'landbouwgrond' dat, zover bekend, nooit bebouwd of verhard is geweest. Gezien deze zelfde kwalificatie en de ligging, kan verondersteld worden dat de resultaten van vak 2 representatief zijn voor de gronden van de camping.



Onderzochte gronden (bron: Verificatieonderzoek onverdachte terreindelen nieuwe Driemanspolder)

De resultaten van vak 2 zijn:

- in de grond zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond met kobalt, nikkel, drins, alfa-HCH en beta-HCH;
- de grond van 0,0 tot 1,0 m-mv betreft grond met de klasse industrie / wonen / altijd toepasbaar;
- de grond van 1,0 tot 3,0 m-mv betreft indicatief vrij toepasbare grond in het kader van het Besluit bodemkwaliteit.

Dieptetraject (m –mv.)	textuur	Wbb	Bbk (indicatief)
0,0 - 0,5	Klei	<tussenwaarde	Klasse industrie / wonen
0,5 - 1,0	Zand	<tussenwaarde	Klasse industrie/ Altijd toepasbaar
1,0 - 1,5	Zand	<achtergrondwaarde	Altijd toepasbaar
1,5 - 2,0	Zand	<achtergrondwaarde	Altijd toepasbaar
2,0 - 2,5	Zand	<achtergrondwaarde	Altijd toepasbaar
2,5 - 3,0	Zand	<achtergrondwaarde	Altijd toepasbaar

De hypothese dat de grond niet is verontreinigd wordt verworpen voor de bovenste meter van de bodem. Voor de grond van 1 tot 3 m –mv. wordt de hypothese bevestigd. De bodemkwaliteit in het onderzochte vak komt overeen met de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zoetermeer. Alleen in de bovenste meter van de bodem heeft de grond deels een afwijkende bodemkwaliteit als gevolg van de aanwezige gehalten aan bestrijdingsmiddelen. De kwaliteit varieert in dit traject tussen altijd toepasbaar, klasse wonen en klasse industrie. Opgemerkt wordt dat bij het opstellen van de bodemkwaliteitskaart geen rekening is gehouden met de aanwezige gehalten aan bestrijdingsmiddelen in dit deel van de gemeente Zoetermeer.

BODEMFUNCTIES (GEBIEDSSPECIFIEK BELEID)	BODEMFUNCTIEKLASSEN (GENERIEK BELEID)
1. Wonen met tuin 2. Plaatsen waar kinderen spelen 3. Groen met natuurwaarden	Wonen
4. Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie	Industrie
5. Moestuinen en volkstuinten 6. Natuur 7. Landbouw	(Kwaliteit toe te passen grond en baggerspecie moet voldoen aan de Achtergrondwaarden)

Gebruiksmogelijkheden in relatie tot bodemfunctieklassen (bron: Bodem. Handreiking Besluit bodemkwaliteit)

Het gebruik als camping is een functie die mogelijk is op gronden die gekwalificeerd zijn als 'wonen / industrie'. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen belemmering voor het gebruik als camping. Voor de omgevingsvergunning (voor het toestaan van extra bebouwing) is het doen van nader bodemonderzoek niet nodig.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Beleid en wetgeving

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

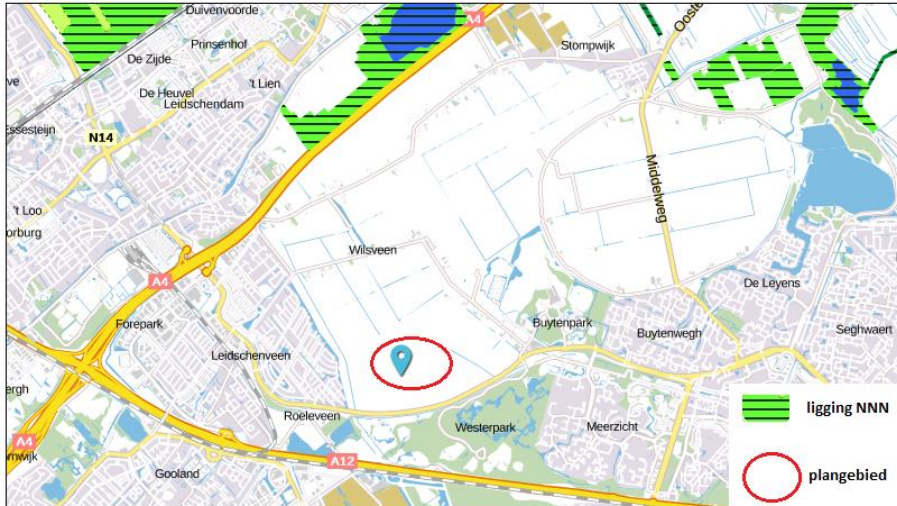
De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels. De internationale verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn vanaf 1 januari 2017 verwerkt in de Wet Natuurbescherming.

Ecologische Hoofdstructuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2 Plangebied

Ten opzicht van het geldende bestemmingsplan wordt uitsluitend meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er wordt *geen* intensivering van het gebruik mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of de NNN. Negatieve effecten als gevolg van de uitbreiding van bebouwing binnen het plangebied kan uitgesloten worden.



Ligging plangebied ten opzichte van de NNN (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder' zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de gehele herontwikkeling van de Driemanspolder. De camping vormt daar een (klein) onderdeel van.

Op 14 november 2008 is in het kader van de project De Nieuwe Driemanspolder voor het overtreden van verbodsbepalingen ten aanzien van de kleine modderkruiper en bittervoorn reeds een ontheffing verleend (kenmerk: FF/75C /2008/0132). Deze ontheffing is verleend voor de periode 1-1-2010 t/m 31-12-2014. Verder is ter aanvulling op deze verleende ontheffing een aanvraag ingediend voor ontheffing van de verbodsbepalingen in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de kerkuil, steenuil en torenvalk (kenmerk: FF/75C/2009/0354). Voor deze aanvraag is een zogenoemde positieve afwijzing verkregen, op voorwaarde dat het mitigatie- en compensatieplan nieuwe Driemanspolder (DHV, 2009a) wordt uitgevoerd.

In augustus 2015 is in opdracht van het Hoogheemraadschap van Rijnland een actualisatie van het ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd. De gronden van de camping zijn toen ook onderzocht.



Onderzocht gebied in 2015

Uit het onderzoek van 2015 blijkt dat voor de gehele Driemanspolder een aantal zaken van belang zijn, aanvullend op het eerdere onderzoek. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat:

1. in geval er geen watergangen worden gedempt, het voortbestaan van de kleine modelkruiper en bittervoorn niet wordt aangetast. In geval er wel watergangen worden gedempt, wordt opgemerkt dat voor deze soorten een ontheffing is aangevraagd en verkregen;
2. er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van beschermde vogels;
3. de open gronden geen onderdeel vormen van de foerageergebieden, de vliegroutes en verblijfplaatsen van verschillende soorten vleermuizen.



Overzicht vaste rust- en verblijfplaatsen



Foeragegebied en vliegroutes vleermuizen

Gezien de resultaten van het onderzoek uit 2015 wordt geconstateerd dat er geen beperkingen zijn voor de realisatie van de camping. Opgemerkt wordt dat de camping juridisch-planologisch gezien al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder'. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt slechts 200 m² extra bebouwing mogelijk gemaakt. Het toevoegen van extra bebouwing heeft geen negatief effect op natuurwaarden. Nader onderzoek is niet nodig.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Wet- en regelgeving

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanaf 1 januari 2012 is in het Bro vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing, rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken van deze plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De cultuurhistorische waarden kunnen bestaan uit vastgestelde, monumentale waarden en waardevolle elementen. Over het algemeen wordt bij het inventariseren van cultuurhistorische waarden onderscheid gemaakt tussen waardevaste en waardevolle elementen. Waardevaste elementen hebben een beschermde status en zijn op basis van de Monumentenwet of gemeentelijke verordening aangewezen als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Waardevolle elementen zijn daarentegen niet formeel beschermd, maar kunnen een bijzondere karakteristieke of geschiedkundige waarde hebben en van belang zijn als cultuurdrager.

De cultuurhistorische waarde van een plangebied is zodoende niet alleen afhankelijk van beschermde monumentale waarden binnen het gebied, maar kan zeker ook bepaald worden door waardevolle structuren of objecten in de directe omgeving. Bij het inventariseren dient dan ook zowel naar het plangebied als naar de omgeving daarvan gekeken te worden.

Monumentenwet en Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. De Provincie Utrecht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) hebben voor wat betreft het aspect archeologie, formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens de Monumentenwet 1988 moeten (toevallig) vondsten worden gemeld bij de burgemeester. Deze verwittigt het Rijk. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Uitgangspunt is dat 'de veroorzaker betaalt'.

Vanaf 1 juli 2016 zijn grote delen van de Monumentenwet overgegaan in de Erfgoedwet. Hierdoor is naast de Monumentenwet ook de Erfgoedwet van toepassing.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Voor 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

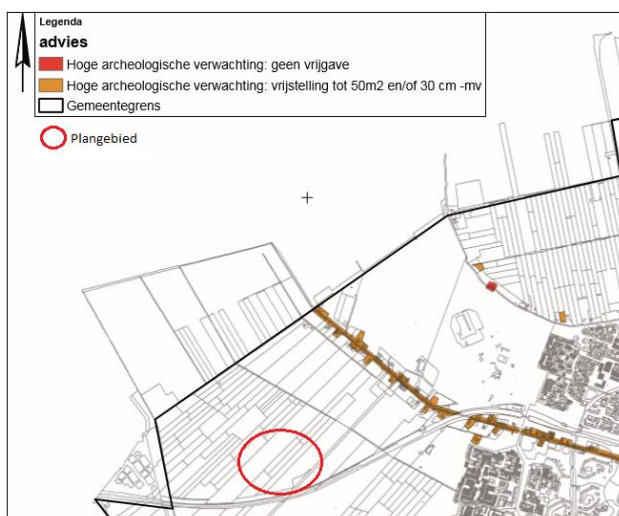
In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

5.7.2 Plangebied

Archeologie

Voor het perceel is in het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in februari 2014) een archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Indien er grondwerkzaamheden plaats vinden van meer dan 100 m² en dieper dan 50 cm, dient aangetoond te worden dat mogelijke archeologische waarden niet aangetast worden.

In 2015 is in opdracht van de gemeente Zoetermeer onderzoek gedaan naar de archeologische verwachting voor de Late Steentijd in hele gemeente (in rapport 'De archeologie van Zoetermeer'). De uitkomst van het onderzoek is dat in Zoetermeer geen relevante resten meer zijn te verwachten uit de perioden voor de Late Middeleeuwen. Uit de periode van de middeleeuwse ontginningen vanaf het jaar 1000 kunnen wel nog talloze archeologische resten aanwezig zijn, evenals uit de jongere perioden. De resten van na het jaar 1700 worden in veel gevallen van minder groot belang geacht omdat over deze periode veel archiefbronnen beschikbaar zijn. Voor de Late Steentijd geldt voor heel Zoetermeer een lage archeologische verwachting.



Archeologische verwachtingswaarde (bron: De archeologie van Zoetermeer)

Eind 2015, begin 2016 is een inventariserend veldonderzoek gedaan naar onder andere de gronden ter plaatse van de te realiseren recreatieplas. De gronden van de camping zijn hier *niet* in meegenomen.



Archeologische verwachtingswaarde (bron: Plangebied De Nieuwe Driemanspolder. Gemeente Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg. Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennende en karterende fase))

Uit het inventariserende veldonderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat de archeologische verwachting voor archeologische resten uit het Neolithicum aan weerszijde in de directe nabijheid van de grote getijdegeul gehandhaafd dient te blijven. De hoger gelegen oeverafzettingen vormen en potentieel bewoonbaar niveau. Bewoning heeft in principe ook voor kunnen komen op eventuele oevers van kleinere geul- en kreesystemen die zijn aangetroffen; de kans daarop wordt echter lager in geschat, gezien de nabijheid van een groter geulsysteem, die worden gezien als de preferente vestigingsgebieden.

Voor de rest van de gronden wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar 'laag': dit zijn wadvlakte- en wadplaatafzettingen waar geen (grotere) getijdegeulsystemen zijn aangetroffen. Gezien de lage verwachtingswaarde ter plaatse van de toekomstige camping, is er geen aanleiding om nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waar rekening mee gehouden moet worden.

5.8 Duurzaamheid

5.8.1 Wet- en regelgeving

Landelijk beleid

Het rijk wil het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (de nieuwe term voor duurzame energie) stimuleren. De Europese doelstelling voor hernieuwbare energie is hiervoor leidend. Deze doelstelling gaat uit van 14% hernieuwbare energie in 2020. Op dit moment is de bijdrage van hernieuwbare energiebronnen in de landelijke energievraag slechts 4%.

Per 1 januari 2015 zijn in het Bouwbesluit de eisen met betrekking tot energiezuinigheid en milieu aangescherpt:

1. Minimale isolatiewaarden (Rc-waarde) per onderdeel van de dichte uitwendige scheidingsconstructie: 4,5 m².K/W voor de gevel, 6,0 m² K/W voor het dak en 3,5 m².K/W voor de vloer.
2. Een gemiddelde U-waarde van maximaal 1,65 m².K/w voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 m².K/W voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale EPC-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis EPC < 0,4.

4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Voor zover het vernieuwen of vervangen betrekking heeft op de isolatielaag in een vloer, gevel of dak van het bestaande gebouw geldt als eis een warmteweerstand van 2,5 m².K/W (vloer), 1,3 m².K/W (gevel) en 2,0 m².K/W (dak). Voor ramen, deuren en kozijnen geldt een warmtedoorgangscoefficiënt van ten hoogste 2,2 m² K/W.

Provinciaal beleid

In de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu -vastgesteld door Provinciale Staten op 27 maart 2013 - staat hoe de provincie duurzaamheid ingebed heeft bij de ontwikkeling van de economie, bereikbaarheid, natuur, recreatie en bij een evenwichtige verdeling van de ruimte. Ook staat erin hoe de provincie de doelstellingen voor luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en bodemsanering realiseert. Verder beschrijft de visie hoe de omgevingsdiensten de milieutaken uitvoeren.

5.8.2 Plangebied

De plannen zijn nog onvoldoende concreet, maar er wordt voldaan aan het Bouwbesluit (EPC-norm min 10%). Initiatiefnemer is bovendien voornemens om gasloos te gaan bouwen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (verder: het Besluit mer) is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit mer.

De toename van bebouwing is te beschouwen als een "stedelijk ontwikkelingsproject" (categorie D10), waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is nodig indien een bestemmingsplan betrekking heeft op de volgende activiteiten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De zeer beperkte toename van bebouwing (200 m²) ligt ver onder de 'm.e.r.-beoordelingsgrens'. Wel dient een vormvrij m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Voor de beschrijving van de 'kenmerken van het project', de 'plaats van het project' en de 'potentiële effecten van de kenmerken van het project', wordt verwezen naar hoofdstuk 2, 4 en 5. Uit de hoofdstukken 4 en 5 blijkt dat de toename van bebouwing geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een passende beoordeling en een plan m.e.r. is niet nodig.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor de hiervoor genoemde gevallen een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in geval:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
2. de te verhalen kosten minder dan €10.000,- bedragen;
3. er geen kosten te verhalen zijn. De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling wordt in z'n totaliteit beschouwd als 'bouwplan' (de bouw van één of meerder woningen / de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat alle kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De te verhalen kosten bedragen bovendien minder dan €10.000,-. Er is daarom geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg 3.1.1. Bro

De relevante overlegpartners worden benaderd inzake het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

6.2.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

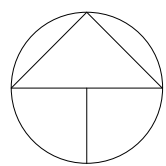
Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Lucht onderzoek

Bijlage 2 Bodem

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Archeologisch vooronderzoek



KADASTRALE PERCEELSGRENZEN (groen)
(bron: kadaster, digitaal ontvangen)

GLOBALE CONTOUR VERHARDE RIJBAAN TERREININRICHTING
exact volgens inrichtingstekening

OPSTELPLAATS BLUSVOERTUIG

BLUSWATERVORZIENING (BRANDPUT TE SLAAN)
OPSTELPLAATS BLUSVOERTUIG

BEDRIJFSWONING

SANITAIRGEBOUW 1

PRAATHUIS

SANITAIRGEBOUW 2

LOODS

SITUATIE IS NOORDGERICHT

Plaatselijk bekend:
perceel Nieuwe Driemanspolder

Kadastraal bekend:
gemeente Zoetermeer
sectie G, nummer 118, 119, 126 en 452

- * alle maten in meters
- * coördinaten in gehele meters t.o.v. nulpunt RD-NET
- * coördinaten zijn maatgevend boven de (van tekening gemeten en op tekening aangegeven) maatvoering

- * brandput / bluswatervoorziening in overleg met hoogheemraadschap en brandweer
- * toegangswegen geschikt voor wegverkeer (14.600kg) / blusvoertuigen.

Bruto vloeroppervlakte en bruto inhoud per gebouw

Omschrijving gebouwdeel	BVO	Inhoud
Bedrijfswoning	256 m²	760 m³
Loods	150 m²	600 m³
Praathuis	100 m²	415 m³
Sanitairgebouw 1	110 m²	458 m³
Sanitairgebouw 2	35 m²	123 m³

Bebouwd oppervlak

Gebouw	Bebouwd oppervlak
BEDRIJFSWONING	
woning	144 m²
	144 m²
BIJGEBOUWEN	
loods inclusief luifel	172 m²
praathuis	110 m²
sanitairgebouw 1	35 m²
sanitairgebouw 2	100 m²
	418 m²
Totaal bebouwd	562 m²

Voor start uitvoering/bestellen: Alle maten in het werk te controleren.



Op ons kunt u bouwen!

Wijsman Bouw- en Tekenadvies
Slootweg 1
2728 PD Zoetermeer
Telefoon: 079 331 3678
Email: info@wbta.nl
Internet: www.wbta.nl

Opdrachtgever **Camping De Drie Morgen**
Zoetermeer

Project **Nieuwbouw Camping de Drie Morgen**

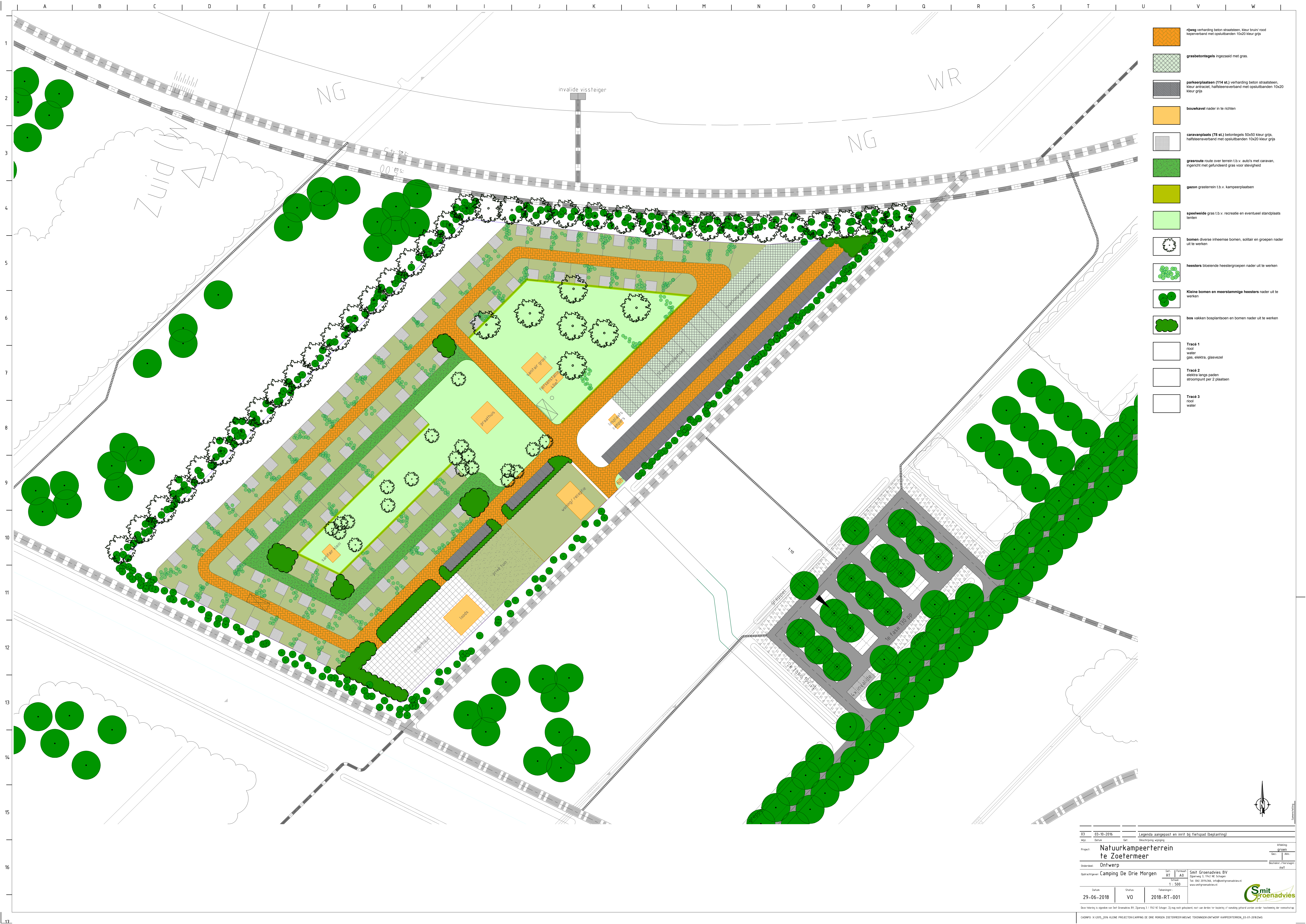
Betreft **VERGUNNINGAANVRAG**
Situatie

Formaat A1
Schaal 1 : 1000

Werknr **17002**

c 02-07-2018 sanitairgebouw 2
b 11-06-2018 praathuis noord-oost, sanitair zuid-west
a 07-06-2018 correctie woning
Datum 30-04-2018

Bladnr **V002c**



03	03-10-2016	Legenda aangepast en inrit bij fietspad (beplanting)					
Wfjg	Beleef	Omschrijving wijziging			Afbeelding		
Project	Natuurkampeerterrein te Zoetermeer						
Onderdeel	Ontwerp						
Opdrachtgever	Camping De Drie Morgen		Int. RT	Kenmerk A0	Smit Groenadvies BV rijweg 3, 1102 NX Schiphol Tel: (06) 2016-306, info@smit-groenadvies.nl www.smit-groenadvies.nl	Beleef-/afbeelding nvt.	
Datum	29-06-2018	Status	VO	Tekeningnr.	2018-RT-001		
			1 : 500				
							