



## *Vitale Kern in het Groene Hart*

Integrale gebiedsvisie voor Stompwijk

juni 2007

# Inhoudsopgave



<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>BEDRIJVIGHEID</b>	<b>40</b>
1.1	Kader	5	8.1	Bestaande karakteristiek bedrijvigheid	41
1.2	Doel	5	8.2	Problemen en kansen	41
1.3	Plangebied	5	8.3	Besproken onderwerpen	42
			8.4	Conclusies	45
<b>2</b>	<b>SAMENWERKING</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>WONEN</b>	<b>46</b>
2.1	Inleiding	7	9.1	Bestaande karakteristieken	47
2.2	Samenwerken in teams	7	9.2	Beschrijving problemen en kansen	48
2.3	Werkwijze	9	9.3	Besproken onderwerpen	49
			9.4	Conclusies	53
<b>3</b>	<b>PROBLEMSCHETS</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>54</b>
<b>4</b>	<b>GEBIEDSVISIE OP HOOFDLIJNEN</b>	<b>12</b>	10.1	Karakteristiek bestaande voorzieningen	55
4.1	Inleiding	13	10.2	Beschrijving problemen en kansen	55
4.2	Stompwijk - Recreatieve entree van het Groene Hart.	13	10.3	Besproken onderwerpen	56
4.3	Stompwijk - Vitale Kern.	17	10.4	Conclusies	59
4.4	Wilsveen	17			
<b>5</b>	<b>HOGER BELEIDSKADER</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>FINANCIEEL</b>	<b>60</b>
5.1	Inleiding	19	11.1	Inleiding	61
5.2	Streekplan Zuid Holland West	19	11.2	Buitengebied	61
5.3	Voorlopig ontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden	20	11.3	Infrastructuur	61
5.4	Structuurvisie 'Ruimte voor Wensen' van de gemeente Leidschendam-Voorburg	21	11.4	Bedrijvigheid	62
			11.5	Kern en wonen	62
			11.6	Voorzieningen	63
			11.7	Conclusie	63
<b>6</b>	<b>BUITENGEBIED</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>UITVOERINGSTRATEGIE</b>	<b>64</b>
6.1	Bestaande karakteristiek	23	12.1	Fasering	65
6.2	Beschrijving problemen/knelpunten	26	12.2	Samenwerking	68
6.3	Besproken onderwerpen	27			
6.4	Conclusies	31			
<b>7</b>	<b>INFRASTRUCTUUR</b>	<b>32</b>			
7.1	Bestaande karakteristiek infrastructuur	33			
7.2	Beschrijving problemen en kansen	33			
7.3	Besproken onderwerpen	34			
7.4	Conclusies	39			

# 1. Inleiding



## 1.1 Kader

Voor u ligt de concept gebiedsvisie Stompwijk; een integrale visie voor de ontwikkeling van de kern en het buitengebied van Stompwijk, opgesteld in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De visie schetst een beeld van de gewenste ontwikkelingen, onder andere het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van het landschap en het behouden en versterken van de vitaliteit van het dorp.

Een eerder plan, dat onder andere voorzag in het realiseren van een woningbouwlocatie in het gebied, is gesneuveld bij gebrek aan draagvlak, zowel onder bewoners als bij de provincie Zuid-Holland. Mede hierdoor zijn ontwikkelingen stil komen te liggen, wat het dorp en de leefkwaliteit niet ten goede komt. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft daarom besloten om een nieuwe en integrale gebiedsvisie te ontwikkelen.

Om samen met de verschillende betrokken partijen tot een gedragen integrale gebiedsvisie te komen, is gekozen voor een werkvorm waarin overheden, bewoners, ondernemers en maatschappelijke partijen intensief met elkaar samenwerken in een planproces georganiseerd rond een reeks van gebiedsateliers.



Ligging in groter verband

## 1.2 Doel

De opdracht tot het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor Stompwijk komt voort uit de wens om de ontwikkeling van de kern en het buitengebied een nieuwe impuls te geven. Met het neerzetten van de ambities wordt richting gegeven aan nieuw te initiëren projecten en wordt een kader gesteld voor het beoordelen van ontwikkelingen.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg dat zich bevindt ten oosten van de Rijksweg A4. Het gebied van het project Nieuwe Driemanspolder wordt niet in de visie betrokken, omdat hiervoor reeds een visietraject loopt. Wel zullen de mogelijke raakvlakken tussen de inrichting van de twee gebieden worden aangegeven. In onderstaande figuren is de ligging van Stompwijk in ten opzichte van het stedelijk gebied en het Groene Hart weergegeven en is ingezoomd op het plangebied.

In het plangebied zijn een aantal verschillende onderdelen te onderscheiden die aan bod komen in de gebiedsvisie. Het betreft:

- de dorpskern van Stompwijk;
- het buitengebied van Stompwijk inclusief Wilsveen;
- het glastuinbouwgebied in de Meeslouwerpolder;
- de bedrijvigheid langs de Stompwijkseweg en in de kern van Stompwijk.



Plangebied

## *2. Samenwerking*



## 2.1. Inleiding

Dagelijks zijn vele partijen actief bezig met het vormgeven van de toekomst van Stompwijk. Veelal gebeurt dit vanuit organisaties met een specifiek doel, variërend van overheden, bewonersorganisaties, georganiseerd bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Deze partijen werken vanuit betrokkenheid en beschikken over belangrijke locatiespecifieke informatie.

Het proces dat is vormgegeven om te komen tot een integrale visie, beoogde om deze betrokkenheid bij en bekendheid met ontwikkelingen in het gebied optimaal te benutten. Daarom werd gewerkt in ateliers met vertegenwoordigers van genoemde organisaties.

Bij het uitnodigen van mensen om deel te nemen in de ateliers hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- Er wordt in het proces gewerkt met mensen die een organisatie of partij vertegenwoordigen;
- Er zijn zowel partijen uit Stompwijk zelf als partijen van daarbuiten uitgenodigd, die alle een verbondenheid hebben met het gebied;
- Er is gezocht naar een vertegenwoordiging vanuit vele invalshoeken.

Hoe deze partijen en organisaties met elkaar samenwerken wordt in de volgende paragraaf nader beschreven.



## 2.2 Samenwerken in teams

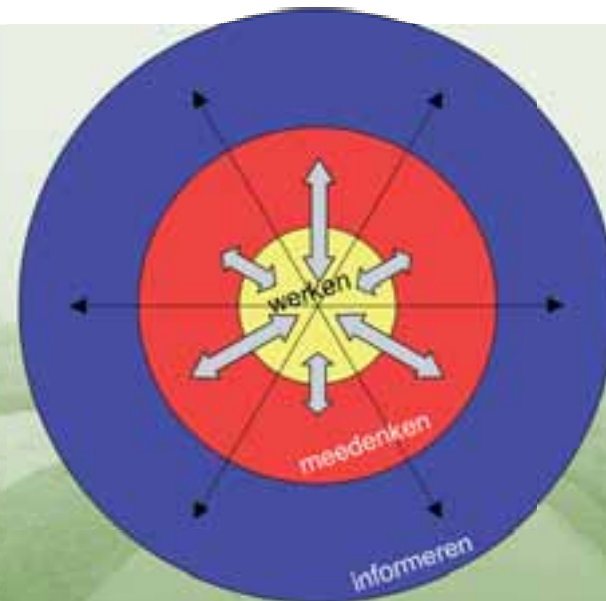
Om tot een integrale visie te komen wordt een open, communicatieve aanpak gevolgd, waarbij alle betrokken partijen (overheden, ondernemers, maatschappelijke organisaties, etc.) gezamenlijk de inhoud bepalen en samenwerken.

Dit betekent dat er in het proces op een open manier met elkaar wordt gecommuniceerd, problemen helder op tafel worden gelegd en tussentijdse resultaten op een zo breed mogelijk manier worden teruggekoppeld.

Het expliciet kiezen voor de benadering waarbij betrokken partijen actief participeren in het planproces draagt zorg voor een maximale inbreng van gebiedskennis en het biedt de mogelijkheid voor partijen hun standpunten bij anderen voor het voetlicht te brengen. In gezamenlijkheid werd vervolgens gezocht naar integrale en gewogen oplossingen voor de verschillende toekomstvragen. De mate van participatie van de partijen is verschillend. In het proces is daarom verschil gemaakt tussen drie teams, te weten:

- *werkteam*: partijen die actief werken aan het opstellen van de visie;
- *meedenkteam*: partijen die op gezette tijden meedenken;
- *informerende/discussiëren*: inwoners/betrokkenen die regelmatig worden geïnformeerd en in gelegenheid worden gesteld om te reageren op de voorstellen (dit vond onder andere plaats tijdens openbare vergaderingen van de Adviesraad Stompwijk).

Deze drie groepen en de onderlinge samenwerking zijn weergegeven in het onderstaande figuur.



De organisaties/partijen die plaats hebben genomen in het werkteam zijn de volgende:

- Adviesraad Stompwijk
- Gebiedscommissie Land van Wijk en Wouden
- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- LTO Rijn en Vlietlanden
- MKB Leidschendam-Voorburg
- Platform Duurzaam Leidschendam-Voorburg
- Stadsgewest Haaglanden
- Stichting Asafoetida 'The Limit'
- Vidomes
- Vrienden van Stompwijk
- Vertegenwoordiger bedrijfsleven Klaverblad / Huyssitterweg
- Vertegenwoordiger tuinders
- Blauwhoed Eurowoningen

De organisaties/partijen die plaats hebben genomen in het meedenkteam zijn de volgende:

- Bibliotheek
- Café 'De Gouden Leeuw'
- Contactpersoon voor Wilsveen van Adviesraad Stompwijk
- Dienst Landelijk Gebied West
- Fanfare Juliana
- Florence
- Harddraverijvereniging Nooitgedacht
- IJclub Nut en Vermaak
- Katholieke Ouderenbond (KBO)
- Kerkbestuur en restauratie kerk
- Landinrichtingscommissie
- LTO Noord
- P.C.I.
- Provincie Zuid Holland
- Rijvereniging De Blesruiters
- RK School Maerten van den Velde
- Stichting Dorpshuis
- Stichting Werkgroep Groenbeheer Nootdorp/Leidschendam
- Stompwijk '92
- Tourclub Stompwijk
- Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Wijk & Wouden
- Watersportvereniging Stompwijk
- Winkeliersvereniging De Schakel



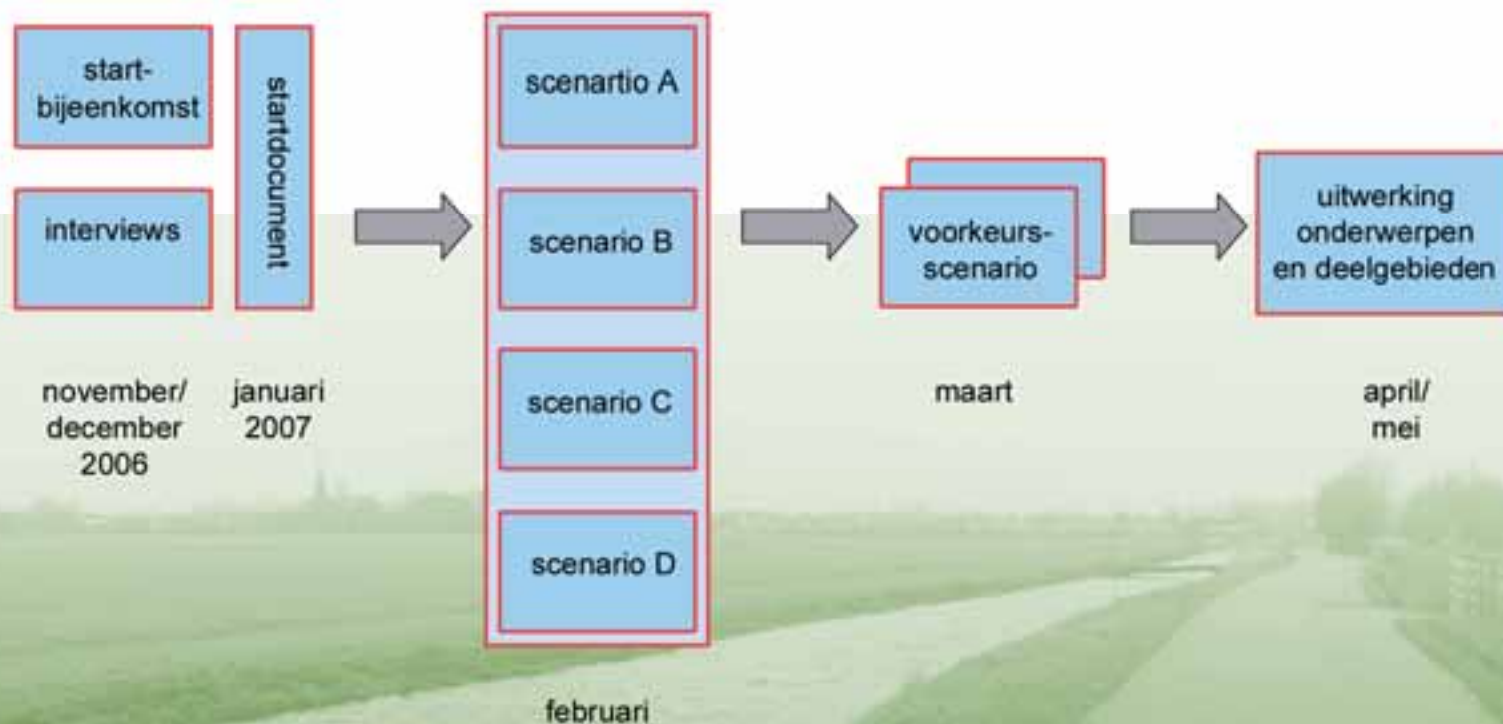


De organisaties/partijen die niet fysiek hebben deelgenomen aan het meedenkteam, maar wel op de hoogte zijn gebracht van de informatie zijn de volgende:

- Gemeente Zoetermeer
- Gemeente Zoeterwoude
- Programmabureau Groene Hart
- Hoogheemraadschap Rijnland
- Huisarts Stompwijk
- Landschapsbeheer Zuid-Holland
- Party Herberg 'Het blesse paard'
- Staatsbosbeheer Regio West
- Zuid Hollandse Milieufederatie

## 2.3 Werkwijze

Er is gewerkt in verschillende gebiedsateliers. In het eerste gebiedsatelier zijn vier scenario's uitgewerkt voor het gebied. Dit betrof een scenario waarin Stompwijk met name teruggrijpt op de historie, een scenario waarin Stompwijk inzet op innovatie en duurzaamheid, een scenario met Stompwijk als levendige kern voor Stompwijkers en als laatste een scenario waarin Stompwijk wordt benaderd als groene long in Haaglanden. Uit de vier scenario's zijn vele verschillende ideeën gekomen. Met deze ideeën is er gewerkt in het tweede en derde atelier. In het tweede atelier zijn de ideeën voor infrastructuur en bedrijvigheid verder uitgewerkt tot concrete voorstellen. In het derde atelier zijn de ideeën voor wonen, voorzieningen, het buitengebied en de kern verder uitgewerkt. De twee ateliers hebben een voorkeursscenario opgeleverd waarin voor alle onderwerpen concrete voorstellen zijn aangegeven. In het vierde en laatste atelier is dit voorkeursscenario verder aangescherpt en zijn alle uitkomsten samengesmolten tot één toekomstperspectief, de gebiedsvisie voor Stompwijk.



Werkwijze

### *3. Probleemschets*



Stompwijk vormt met het omringende ruim aanwezige en beeldbepalende veenweidelandschap een waardevolle groene oase die tot diep in het verstedelijkt gebied van de regio Haaglanden doordringt. Dorp en landelijke gebied kennen echter aanzienlijke problemen. De veehouderij die de belangrijkste drager vormt van het landschap staat hier sterk onder druk, mogelijk nog meer dan elders in Nederland door de combinatie van de verkaveling en de waterproblematiek in het (veen)weidelandschap én de druk van het omringende stedelijk gebied. Er is een visie op het landschap nodig om de veehouders mogelijkheden en duidelijkheden te bieden, zodat het landschap kan worden onderhouden en de recreatieve meerwaarde voor de omgeving kan worden benut en vormgegeven.

Het dorp kent hierin een aanzienlijke problematiek op het gebied van leefbaarheid, het behouden van voorzieningen, en het ontbreken van voldoende woningen voor met name jongeren en ouderen. De voorzieningen staan zoals in alle dorpen sterk onder druk; zoeken naar slimme oplossingen om het dorp op het gebied van voorzieningen toch aantrekkelijk en leefbaar te houden is dus geboden.

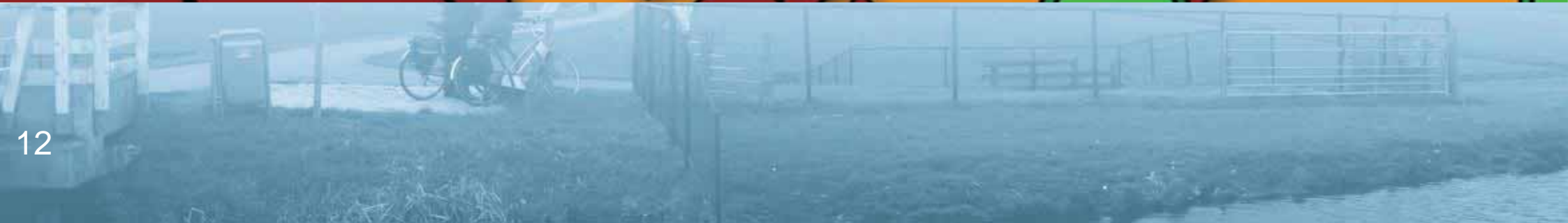
Het toevoegen van nieuwe woningen, voor de vitaliteit van het dorp is essentieel, is lastig, gezien het feit dat de rode contour strak langs bestaande bebouwing loopt en de provincie hier zeer strikt mee om gaat. Het oude dorpslint met zijn historische kenmerken vormt een drager die langzaam sterk onder druk is komen te staan en op sommige plekken zelfs aan verpaupering onderhevig is geraakt. Dit proces moet worden gestopt en gekeerd.

In dat geheel speelt de grote verkeersbelasting van de Stompwijkseweg en de Dr. Van Noortstraat een cruciale rol. Deze weg die als ader door het landschap en vervolgens door het dorp loopt wordt zeer hoog belast doordat deze samen met de N206 de enige toegangsroute vormt van het dorp en al haar voorzieningen en (bedrijfs)functies. Daarbij wordt deze route ook als sluiproute gebruikt. Deze verkeersproblematiek zet enerzijds de leefbaarheid onder druk maar zorgt er ook voor dat ontwikkelingsmogelijkheden blijven liggen. Verbetering van de leefbaarheid is niet mogelijk zonder het ontlasten van met name de Dr. Van Noortstraat. Echter het ontlasten van de Dr. Van Noortstraat vraagt alternatieve ontsluitingsmogelijkheden voor verschillende functies in het dorp.

Dit laatste heeft de vraag los gemaakt welke functies van belang zijn voor het dorp, nu en in de toekomst. Het glastuinbouwgebied zou met een duurzame status voort kunnen bestaan, maar daarvoor zijn een aantal aanpassingen nodig. Daarnaast is een goede afweging nodig om het dorp en landschap economisch levendig te houden en tegelijkertijd de karakteristieke waarden en kenmerken te behouden en versterken. Er moet worden gezocht naar functies die deze beide aspecten verenigen, in plaats van het ene ondersteunen en het andere schaden.

Dit alles vraagt om een creatieve integrale visie. Een visie ook waar iedereen voor wil gaan. Er spelen veel belangen, er zijn veel betrokkenen. Er zijn veel touwtjes waaraan getrokken kan worden en ook getrokken wordt. Nu is het belangrijk tot een integrale visie te komen waarbij alle losse touwtjes tot een dikke streng worden samengebracht waaraan in een goede richting gezamenlijk getrokken kan worden.

# 4. gebiedsvisie op hoofdlijnen



## 4.1 Inleiding

Stompwijk is een kleine landelijke kern in het buitengebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het dorp, net onder de A4 gelegen, op een steenworp afstand van Den Haag, is geheel omringd door karakteristiek weidelandschap. Gelegen in een uitloper van het Groene Hart is het een soort vooruitgeschoven post daarvan, die diep de regio Haaglanden binnendringt. Andersom gezien vormt het daarmee de recreatieve entree van het Groene Hart voor Haaglanden.

Het gebied rond het dorp laat een beeld zien van het ontstaan van het hier aanwezige landschap en de oorspronkelijke bebouwingstructuren. Het landschap dat in eerste instantie natuur was, is inmiddels een cultuurlandschap geworden waarbij de gronden in het verleden steeds werden benut voor het voorzien in bepaalde levensbehoeften. De natuur werd eerst als akkergrond en weideland in gebruik genomen; het veenweidelandschap ontstond. Door de aanwezigheid van meren en plassen was ook visserij toen een bron van inkomen. In de middeleeuwen werd het veen uit de grond ontgraven en als brandstof gebruikt. Veel van het land werd weer water, in de vorm van veenplassen. In de stap daarna zijn deze veenplassen drooggemalen en ontstond het droogmakerijenlandschap. In deze droogmakerijen is het landschap opnieuw in agrarisch gebruik genomen, voornamelijk als weidegebied.

Dit cultuurlandschap wordt inmiddels omsloten door een hoge mate van verstedelijking, waarbij de scheidslijn tussen de Randstedelijke bebouwing en het groene polderlandschap ieder decennium verder opschuift. Het is voor de toekomst van Stompwijk zaak om een positie te bepalen in dit krachtenveld. Het is verstandig om dit te doen op basis van de bestaande gebiedskarakteristieken.

## 4.2 Stompwijk - Recreatieve entree van het Groene Hart.

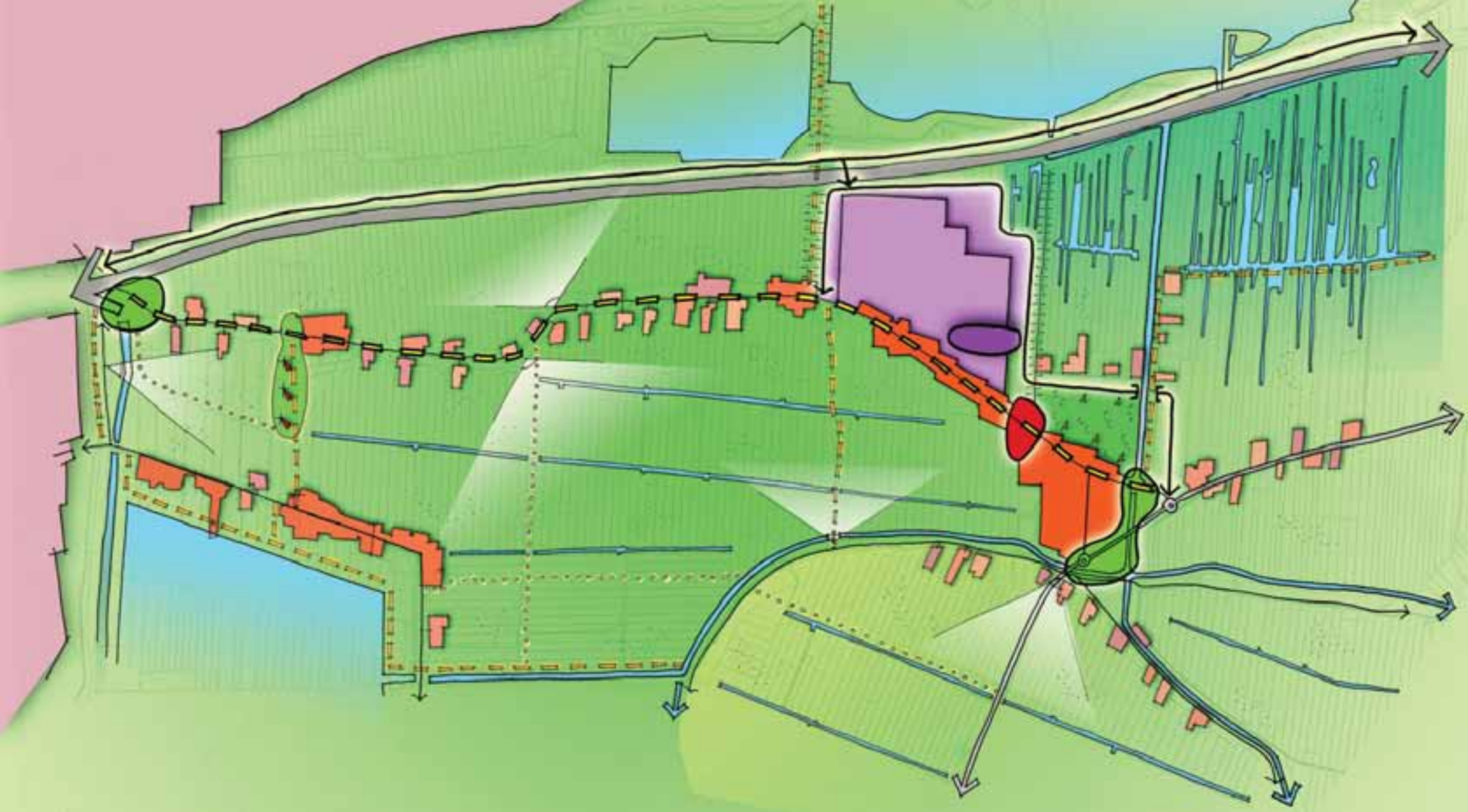
### De open polder als basis

Stompwijk koestert haar groene imago. Het uitbouwen van het groene karakter en de daarmee gepaard gaande recreatieve mogelijkheden vormt een belangrijke pijler van deze visie. Met de nog steeds toenemende verstedelijkingsdruk in de Randstad stijgt de relatieve waarde van het karakteristieke open polderlandschap dat rondom Stompwijk te vinden is. De nabijheid van deze openheid ten opzichte van de grote steden Den Haag, Zoetermeer en Leiden is een ander sterk punt als het gaat om recreatieve kansen. Stompwijk zal meer en meer de recreatieve entree worden van het Groene Hart; een oase van rust en ruimte voor de Haaglander, de Randstedeling. Vanuit de steden komen verschillende doelgroepen recreanten het Groene Hart in. De promotie (branding) van Stompwijk als entree van het Groene Hart moet veel sterker worden neergezet.

Het versterken van het open en groene karakter van het landschap speelt een belangrijke rol voor het gewenste imago. Daarbij dient de recreatieve waarde van het landschap te worden versterkt. Kassen worden verplaatst naar het concentratiegebied, de veehouderijen krijgen de ruimte door mogelijkheden in schaalvergroting maar ook functieverbreiding. Vooral extensieve recreatieve functies zullen in het landschap nieuwe kansen bieden en krijgen. De in het volgende hoofdstuk beschreven kenmerken van het landschap en de bebouwingstructuren worden hierbij zorgvuldig bewaakt. Zij vormen de basis voor de langzame functionele transformatie van het gebied.

Daarbij zal de relatie tussen stad en landschap worden versterkt. Dit gebeurt onder andere door het gebied beter toegankelijk te maken. Dit vraagt echter om keuzes. Enerzijds speelt de noodzaak om makkelijk bij en in het gebied te komen. Anderzijds speelt de noodzaak om de grootste waarden; de rust, openheid en landschappelijke kwaliteit te bewaken. Het verbeteren van de mogelijkheden voor het langzaam en recreatief verkeer (voetganger, fietser, skater, kanoër) is een belangrijk uitgangspunt in deze visie.





Bestaande kern



Bestaand kassengebied



Uitbreiding kassengebied



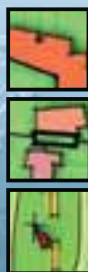
Water



Zone weidelandgoederen



Agrarisch landschap met natuurwaarde



buurtschap



vrijstaande clusters in het landschap



Molendriegang



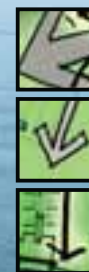
Recreatieve Knoop



Uitbreiding bedrijvigheid Huysitterweg



Hart van Stompwijk



Snelweg A4



Provinciale weg N 206



rondweg en parallelweg



Verharde paden voor fiets en wandelaar



Onverharde paden door het landschap



Belangrijk zicht op de polder

### **Stompwijkseweg - recreatieve ruggengraat**

De Stompwijkseweg is de toegangsweg vanuit Leidschendam-Voorburg naar Stompwijk. De Stompwijkseweg is zeer geschikt als recreatieve route waarin de elementen die typisch zijn voor Stompwijk als recreatieve activiteit (bruggetjes, molens, binnenkijken bij boeren, logeren bij boeren) naar voren kunnen komen. Boeren en andere ondernemers langs de Stompwijkseweg zullen qua bedrijvigheid aansluiting moeten hebben bij deze functie. Dat kan enerzijds zijn in de veehouderij en als beheerder van het landschap en anderzijds bijvoorbeeld in recreatie.

De linten, en in het bijzonder de Stompwijkseweg/Dr. Van Noortstraat, vormen de toekomstige recreatieve ruggengraat van het gebied. Om dit mogelijk te maken moet sluipverkeer en vrachtverkeer zoveel mogelijk worden geweerd van deze wegen. Het langzaamverkeer, recreatief en plaatselijk, en bestemmingsverkeer krijgen wel de ruimte op deze wegen.

Voor bedrijven die landschappelijk afbreuk doen aan het agrarisch-recreatieve karakter van de Stompwijkseweg en voor bedrijven die met transport door zwaar verkeer voor overlast zorgen, moet in de toekomst een andere plek worden gevonden. Naast een zorgvuldige inventarisatie op basis van heldere criteria van de bedrijven die het betreft, vereist dit ook een bijzondere inspanningsverplichting vanuit de gemeente om in overleg met betrokkenen een passende oplossing te vinden. Ook kan hierbij gedacht worden aan landschappelijke inpassingsmaatregelen.

### **Centrum van Stompwijk - een recreatief hart**

De kern van Stompwijk kent een lange historie, hetgeen goed te zien is langs het oude lint van de Dr. Van Noortstraat. De straat ligt prachtig langs de Stompwijksevaart en de bruggetjes en karakteristieke bebouwing tonen de historische structuur. Door deze historische karakteristieken zichtbaar te maken en te versterken, ontstaat een prachtig verblijfsgebied, waarmee Stompwijk kan inspelen op toerisme en recreatie.











Op dit moment is van een prettig verblijf op de Dr. Van Noortstraat geen sprake: door de vele geparkeerde auto's en het drukke verkeer is het gebied voor langzaam verkeer onaantrekkelijk en wordt het zicht op de schoonheid van straat en vaart ontnomen. Met de aanleg van een rondweg wordt het drukke verkeer om de kern heen geleid. Tegelijkertijd wordt een andere plek gezocht voor het parkeren van auto's. Daarmee ontstaat rust en ruimte, die in de nieuwe inrichting zal worden benut door fietsers en voetgangers en incidenteel bestemmingsverkeer. Het lint langs het water wordt zo in oude luister hersteld.

Het gebied tussen de kerk en de hoge brug kan zich in de toekomst bij uitstek ontwikkelen als een brandpunt van activiteiten; zowel voor de dorpsbewoners als voor de recreant. De kerk, het dorpshuis, café de Gouden Leeuw, café De Nieuwe Vaart (Aswieta) en party herberg het Blesse Paard vormen nu de belangrijkste ontmoetingspunten op de route. Met de komst van een mogelijk Kulturhus wordt een nieuw ontmoetingspunt toegevoegd.

### **Twee recreatieve knopen**

De kwaliteiten van het landelijke gebied en de kern worden gekenmerkt door rust en ruimte. De stedelijke recreant die hiervan wil genieten wordt aan de rand van het gebied ontvangen in een van de twee recreatieve knooppunten. Zowel bij de Kostverlorenweg/Stompwijkseweg als bij de kern van Stompwijk wordt een informatiecentrum ingericht, met goede parkeergelegenheid en een restaurant. Daarvandaan betreden recreanten wandelend, fietsend, kanoënd of op andere passende wijze het gebied. Zo kunnen vele mensen genieten van dorp en landschap, terwijl de rust in het gebied blijft behouden.



-  hart van Stompwijk
-  Recreatieve Knoop
-  Uitbreiding bedrijventerrein Huys-sitterweg
-  Zone weide-landgoederen
-  mogelijke ontwikkelingslocaties woningbouw
-  Provinciale rode contour
-  Mogelijke alternatieve parkeerplaatsen dr. van Noortstraat
-  Mogelijke locatie Kulturhus
-  Een-richtingverkeer
-  Rotonde
-  Mogelijke kortsluiting ontsluitingsweg / dr. van Noortstraat
-  wandel- en fietspaden



### 4.3 Stompwijk - Vitale Kern.

Stompwijk is geen museumdorp. Stompwijk is een dorp waar mensen wonen, werken, verblijven en leven. Naast het verbeteren van de recreatieve kwaliteiten speelt het verbeteren van de leefkwaliteit in het dorp een belangrijke rol.

Stompwijk wil een vitale kern zijn in alle opzichten; een bloeiende dorpsgemeenschap in een vriendelijke, kleinschalige, cultuurhistorische setting.

Dit kan alleen als Stompwijk zich voldoende kan blijven ontwikkelen, in ecologisch, economisch, sociaal en cultureel opzicht.

#### Een ecologisch duurzame ontwikkeling

Alleen een vitale kern kan een echte goede drager zijn voor het omringende ontwikkelende, levende landschap. Dit betekent niet dat het dorp ongebreideld kan groeien in de toekomst. Binnen de bestaande contouren van het dorp zal gezocht worden naar ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid. De verspreid liggende glastuinbouw en de overlast veroorzakende bedrijvigheid aan de Stompwijkseweg zullen op termijn verdwijnen uit het landschap. Daar waar mogelijk worden de natuurwaarden van de polders versterkt.

#### Een economisch duurzame ontwikkeling

Een vitale kleine kern betekent ook voldoende ruimte voor economische dynamiek en bedrijvigheid in Stompwijk. De economische vitaliteit wordt ondersteund op een vijftal fronten.

- Het bestaande kassengebied wordt uitgebreid in het gebied tussen Kniplaan, A4 en Zustersdijk. Dit kan alleen indien de verspreid liggende kassen worden gesaneerd en er sprake is van een duurzame ontwikkeling van het kassengebied;
- Er wordt extra ruimte gecreëerd voor kleinschalige bedrijvigheid aan de Huysitterweg;
- Er wordt voorzien in een aantal locaties in de kern waarbij wonen en werken worden gecombineerd;
- Er wordt ruimte geboden voor verbreding van de landbouw en nieuwe vormen van bedrijvigheid in voormalig agrarische gebouwen;
- Er wordt ruimte geboden voor recreatieve bedrijvigheid in het gehele plangebied.

De bedrijvigheid langs de Huysitterweg en in het glastuinbouwgebied wordt met een nieuwe rondweg goed ontsloten richting N206, en hoeft daarmee niet meer over de Dr. Van Noortstraat. Ook wordt bekeken of het verkeer in de toekomst rechtstreeks kan aantakken op de parallelstructuur die mogelijk langs de A4 wordt gerealiseerd.

#### Een sociaal duurzame ontwikkeling

Een zeer geleidelijke groei van de woningvoorraad in Stompwijk is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern en haar inwoners. Voor een evenwichtige bevolkingsopbouw is het wenselijk met name nieuwe woningen te bouwen voor ouderen en jongeren. Behoud van

het eigen karakter en de identiteit van de Stompwijkse dorpsgemeenschap worden hierbij belangrijk gevonden. Binnen de bestaande provinciale contour en passend binnen de dorpskarakteristiek is er ruimte voor de realisatie van zo'n 120 – 150 woningen; voldoende om het bevolkingsaantal voor de komende 15 tot 20 jaar stabiel te houden.

#### Een cultureel duurzame ontwikkeling

Een vitale gemeenschap kent een bloeiend verenigingsleven en kan bogen op een aantal voorzieningen. Om de levensvatbaarheid van de verschillende voorzieningen te vergroten worden de sociaal maatschappelijke voorzieningen zo veel mogelijk gebundeld in een Kulturhus. Het Kulturhus biedt ruimte aan medische voorzieningen, een bibliotheek, het dorps huis, kleinschalige commerciële voorzieningen en mogelijk aan de school. Van 24-uurs zorg in het Kulturhus kan sprake zijn wanneer in de directe nabijheid seniorenwoningen worden gebouwd. De locatie van de huidige school en het huidige dorps huis zijn de mogelijke geschikte locaties voor een dergelijke voorziening. In combinatie met de kerk zal het Kulturhus het functionele en symbolische hart van Stompwijk gaan vormen.

### 4.4 Wilsveen

Wilsveen is een buurtschap gelegen in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Stompwijk. De onderwerpen besproken in deze gebiedsvisie zijn dan ook van toepassing op Wilsveen. In het bijzonder geldt dit voor het op te stellen beleid voor het buitengebied, waarin het beheer van het landschap en de mogelijkheden voor boeren voor schaalvergroting en verbreding nader worden uitgewerkt. Ook beleid omtrent bedrijvigheid en wonen is van toepassing op Wilsveen. Verder maakt Wilsveen onderdeel uit van het recreatieve netwerk en wordt daar dan ook in opgenomen. Wat betreft de infrastructuur moet er rekening gehouden worden dat alle infrastructurele ingrepen op de Stompwijkseweg en elders invloed hebben op de verkeerssituatie van Wilsveen. Bij aanpassingen en/of plannen zullen de gevolgen voor Wilsveen worden bekeken en meegenomen in de afwegingen die gemaakt worden.

## *5. Hoger beleidskader*



## 5.1. Inleiding

Met de gebiedsvisie voor Stompwijk wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals die in het streekplan Zuid Holland West, het regionale structuurplan van Haaglanden en de structuurvisie 'Ruimte voor Wensen' van de gemeente Leidschendam-Voorburg worden gesteld.

## 5.2 Streekplan Zuid Holland West

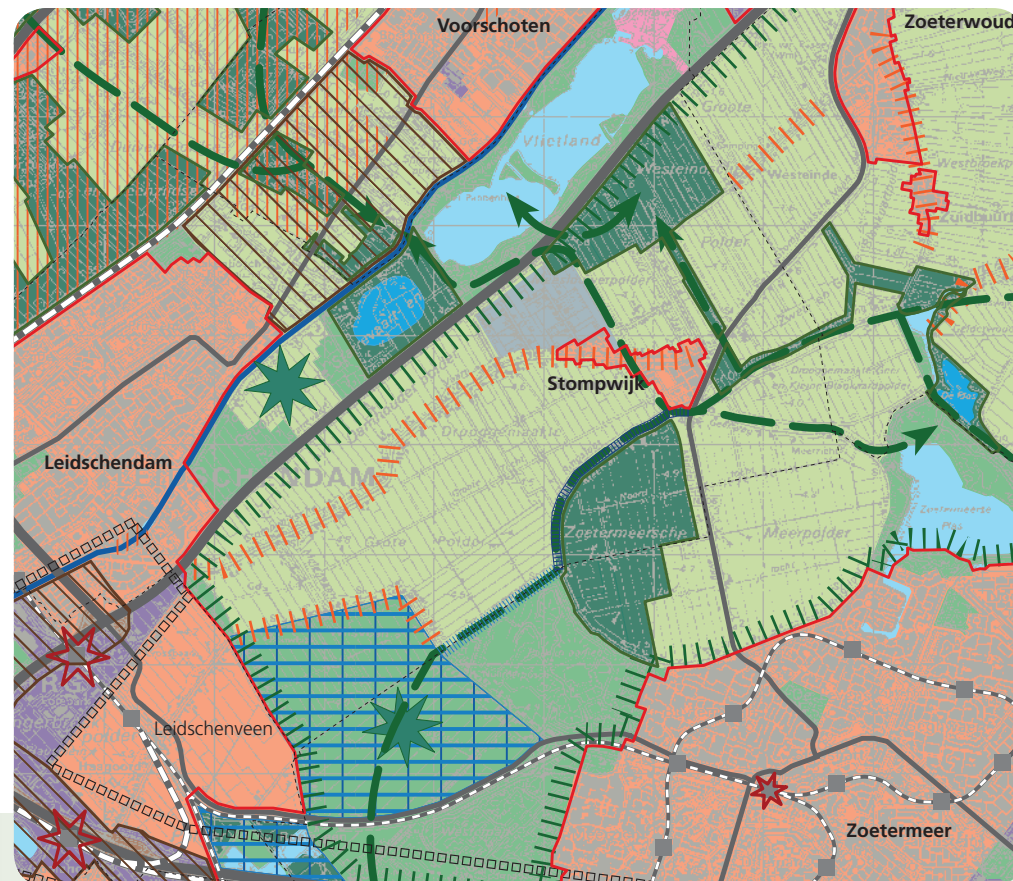
In het streekplan Zuid Holland West valt het gebied waarin Stompwijk is gelegen onder de Groenblauwe Slinger en is aangegeven als een duidelijke landschappelijke eenheid met als belangrijkste aanduidingen Agrarisch Gebied plus en Natuurgebied. Daarbinnen zijn de Stompwijkseweg en het Wilsveen aangeduid als bebouwingslinten met cultuurhistorische waarde. Het dorp Stompwijk is door een strakke rode contour omrand en het glastuinbouwcluster is als duurzaam glastuinbouwgebied opgenomen waarbij daarnaast wordt ingezet op sanering van het verspreid liggend glas aan de hand van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Verder zijn de dijken en routes langs de Zoetermeerse Meerpolder en de drooggemaakte Geer en Kleine Blankaardpolder, de Zustersdijk, de Westeindsche polder richting kust en de groene verbinding langs de Limietsloot naar de Nieuwe Driemanspolder als belangrijke groene verbindingen aangemerkt.

Het gebied maakt daarbij deel uit van het nationaal landschap Groene Hart waarbij behoud van de verbinding naar kust en duinen door de Bollenstreek en de Duivenvoordecorridor van belang is. Tevens valt het gebied in het Top Belverdere gebied Zoeterwoude-Stompwijk:

*"Zo is het agrarische cultuurlandschap bij Zoeterwoude en Stompwijk nog zó gaaf, dat het gebied door het rijk is aangewezen als Belvederegebied. De cultuurhistorische waarden in dit gebied bestaan in grote lijnen uit de verkavelingspatronen, de ruimtelijke kwaliteit in de bebouwingsstroken en de kernen, de kerkepaden en molendriegang van Leidschendam."*

Met dit alles wordt ingestoken op behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap maar ook op de versterking ervan, met de melkveehouderij als de belangrijkste drager.

Met de gebiedsvisie voor Stompwijk wordt hierbij aangesloten en met name sterk ingestoken op het beleid ten aanzien van recreatie en landbouw zoals dat voor het gebied in het streekplan wordt gesteld.



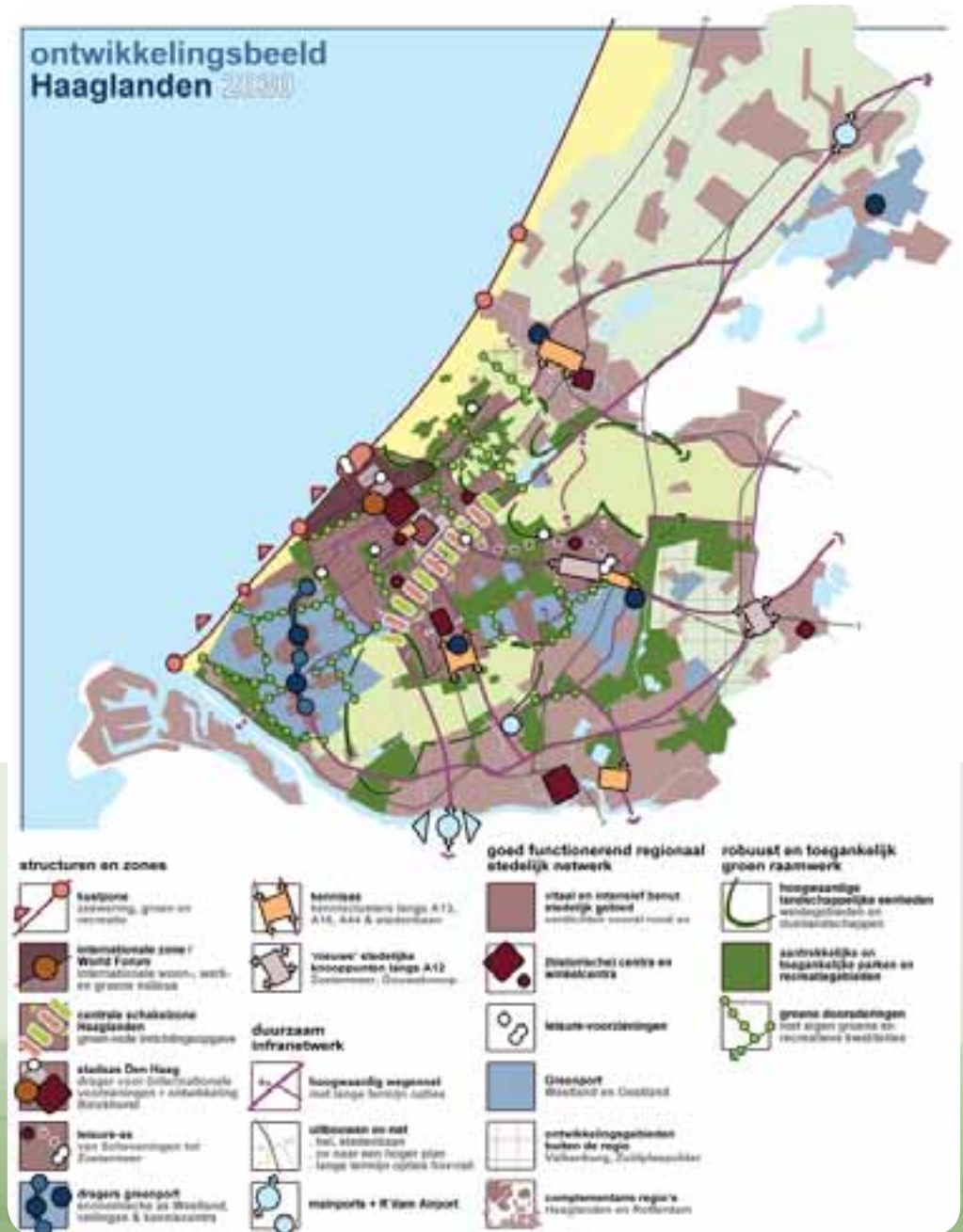
Uitsnede streekplankaart

### 5.3 Voorlopig ontwerp Regionaal Structuurplan Haaglanden

In het nieuwe regionale structuurplan worden voor het gebied van Stompwijk de kaders met name gegeven in de beschrijving van de groenstructuur. De basis daarin is het behoud van de dynamiek en het karakter van de weidegebieden.

De opgave waarbij met name wordt aangesloten is hierin als volgt verwoord: "De weidegebieden in Haaglanden staan onder druk. De positie van de landbouw als drager van het landschap verzwakt en toestroom van stedelijke functies zet de kwaliteiten van het landschap onder druk. De opgave is te komen tot een ontwikkeling van de weidegebieden die zorgt dat:

- De landbouw economisch kan functioneren en haar rol als beheerder van de landschappelijke kwaliteiten van de weidegebieden kan blijven spelen: de koe moet in de wei blijven;
- De weidegebieden hun rol als onderdeel van de regionale groenstructuur kunnen spelen door de stedelingen rust en ruimte te bieden, de historie van de gebieden tot uiting te laten komen en ecologische waarden te versterken."



#### 5.4 Structuurvisie 'Ruimte voor Wensen' van de gemeente Leidschendam-Voorburg

In de gemeentelijke structuurvisie wordt Stompwijk en haar ommeland genoemd bij het structuurbeeld voor het buitengebied. Hierbij wordt voor het dorp en het onringende gebied het volgende gesteld:

*"In het veenweidegebied blijft de agrarische sector met haar graasdieren de drager van het weidelandschap. Het accent verschuift hier wel in de richting van de productie van recreatie, zorg, natuur en landschap. Naar verwachting zal het grondgebruik in de veehouderij extensiever worden en het aantal bedrijven afnemen. De bedrijfscomplexen die hierdoor vrijkomen, krijgen een gebiedsondersteunende invulling. Dit kan in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid zijn, maar ook een woonfunctie is mogelijk. De meer intensieve vormen van bedrijvigheid worden gekoppeld aan een goede bestaande ontsluiting voor autoverkeer.*

*Terwijl de ruimte blijvend bewaakt wordt, is er toch een locatie gevonden voor kleinschalige woonbebouwing. Tot nu toe kreeg Stompwijk steeds meer accent aan de zuidzijde. Verdere uitbreiding zou hier ten koste gaan van de markante positie van de Laurentiuskerk, de grootste overgebleven centrale open ruimte van de Drooggemaakte Grote Polder, de Westerpolder en de karakteristieke vorm van het cultuurhistorisch topmonument de Zoetermeerse Meerpolder.*

*Het uitgangspunt van de te realiseren nieuwbouw zal bestaan uit een organische groei, met de landschappelijke kwaliteit als vertrekpunt."*



Bij het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld wordt voor het buitengebied; het regiopark, gesteld: *"In het buitengebied is het van belang om het netwerk van blauw, groen en grijs te verbeteren. Ook moet gedefinieerd worden waar de open ruimte ophoudt en waar er dus eventueel gebouwd kan worden. Dit kan door naast de bestaande rode contour, ook een groene contour te definiëren.*

*De bebouwingsmogelijkheden hebben hier als ontwerpogave om een integratie van bebouwing in het landschap te bewerkstelligen. Dit kan met woonmilieus met een lage dichtheid per hectare. Er zijn twee locaties gevonden waar deze nieuwe woonmilieus ontwikkeld kunnen worden: in de Leidschendammerhout, aansluitend op de Star, en op een locatie die aansluit op de huidige bebouwing van de kern Stompwijk. De kwaliteiten die voortvloeien uit de cultuurhistorie en het landschap zijn drager voor deze nieuwe ontwikkelingen.*

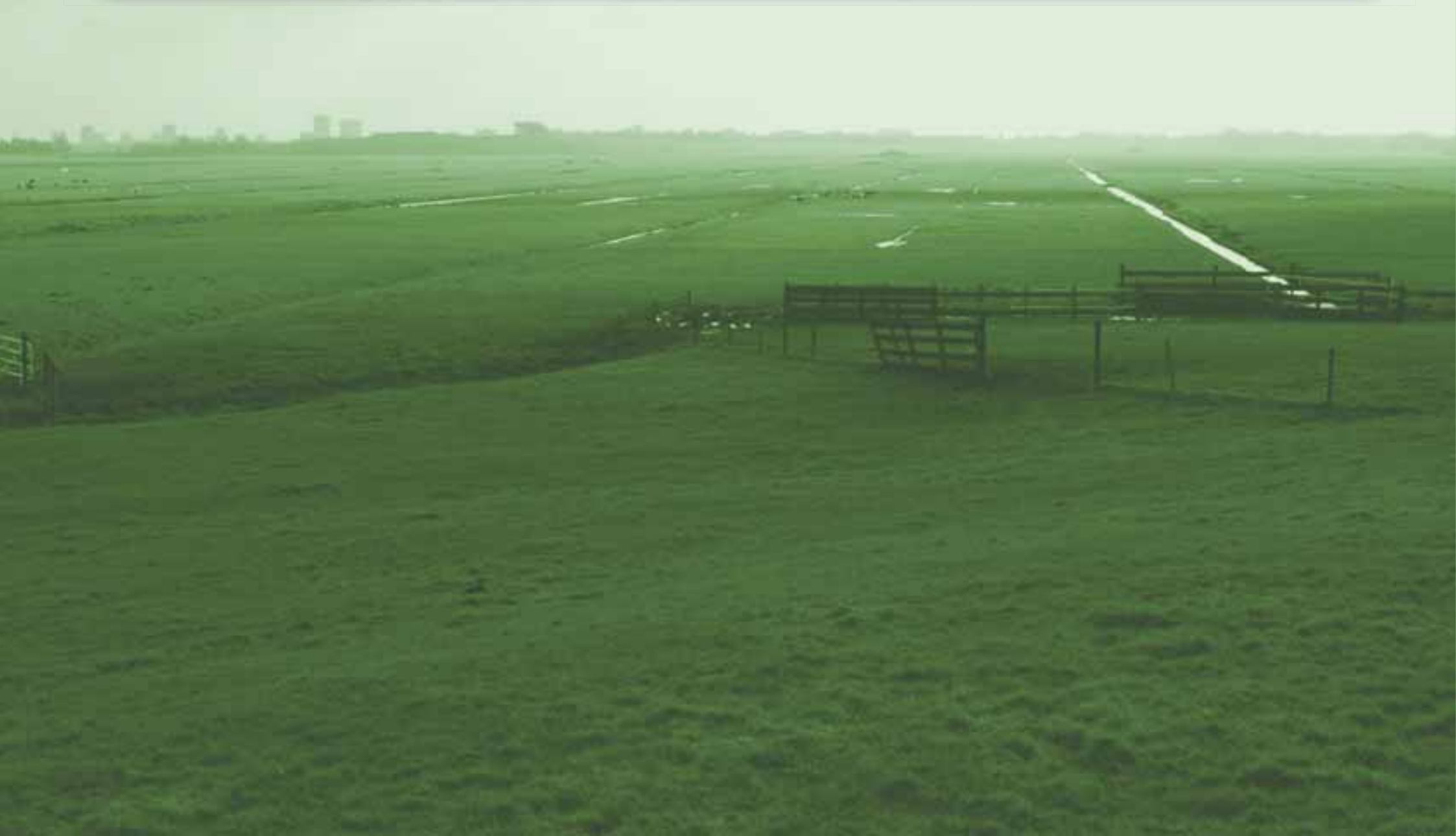
De gebiedsvisie voegt zich in deze beleidskaders en geeft er invulling aan. Met name de volgende in de structuurvisie genoemde opgaven worden met de gebiedsvisie specifiek ingevuld:

- *"Het huidige cultuurlandschap Veen, Horst en Weide wordt zoveel mogelijk behouden en in stand gehouden.*
- *De duurzame glastuinbouw wordt geïntegreerd in het landschap en in de bestaande bebouwing van Stompwijk.*
- *Het uitbreiden van Stompwijk door middel van organische groei, met landschappelijke kwalitatieve uitgangspunten.*
- *Een groenblauwe slinger in het buitengebied realiseren.*
- *Het toegankelijk maken van water ten behoeve van recreëren, zoals in de Vlietlanden.*
- *De toeristisch-recreatieve functie versterken door het aanbieden van themapakketten, bijvoorbeeld op het gebied van varen en fietsen en het ontwikkelen van recreatieve knooppunten/locaties.*
- *Het positioneren van nieuwe woonmilieus, zoals het 'weide-waterwonen'.*
- *Een organische groei realiseren in Stompwijk.*
- *Stompwijk op de parallelstructuur aansluiten."*

Ten aanzien van infrastructuur wordt aangesloten op de wensen zoals die hiervoor in het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld van de gemeentelijke structuurvisie zijn gesteld:

*"Ook kan vanuit Stompwijk, en met name vanuit het glastuinbouwgebied, aangesloten worden op deze parallelstructuur. Op deze manier kan de Stompwijkseweg worden ontlast van met name vrachtverkeer. Om het leefklimaat in de dorpskern van Stompwijk en aan de Dr. Van Noortstraat verder te verbeteren, wordt een korte rondweg voorgesteld. Deze loopt vanuit het glastuinbouwgebied aan de noordzijde van het dorp, naar de provinciale weg N206."*

## 6. Buitengebied



## 6.1 Bestaande karakteristiek

### Landschapsstructuren en -patronen

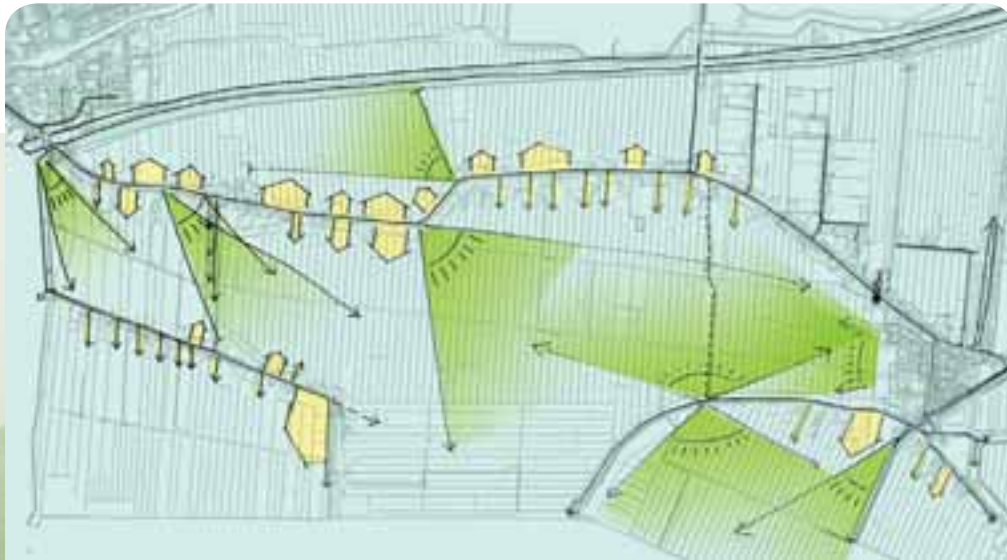
Voor een belangrijk deel bestaat het landschap rond Stompwijk uit droogmakerijen. Aan de noordzijde is ook nog een deel oorspronkelijk veenweidelandschap aanwezig.

De identiteit van de droogmakerijen wordt in eerste instantie gevormd door hun duidelijke afgebakende ruimtelijke vorm met daarin een rationeel aangelegd verkavelingspatroon.

De droogmakerij is het laatste stadium in het voornoemde transformatieproces van het landschap. Dit maakt het bij uitstek een cultuurlandschap waarin transformatie reeds lang centraal staat en waaraan nu een nieuwe verkenningssap kan worden gegeven. De grotere, in ons buitengebied veelvormige, droogmakerijen vormen landschappen op zich. De Zoetermeerse Meerpolder met zijn duidelijke ovale vorm vormt daarin een bijzonder (fraai) element.

Belangrijke landschappelijke kenmerken van deze polders zijn:

- De hooggelegen boezemwateren die de polders inkaderen;
- De uitzichten in verschillende richtingen door de polders van rand tot rand en verder tot stads- en dorpsranden;
- De rationele sloten-/verkavelingstructuur, met daarin een steeds herkenbare gelaagdheid en verdeling;
- De rechtlijnige ontsluitingsroutes, laag gelegen, soms begeleid met laanbeplanting.



open zicht over de polder



breed doorzicht



smal doorzicht

Zichtlijnen

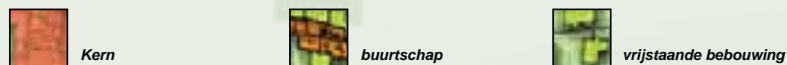


Landschappelijke eenheden

De bebouwingstructuren in dit landschap kunnen uiteen worden gelegd in:

- Open (landelijke) lintstructuur;
- Buurtschappen;
- Het dorp Stompwijk.

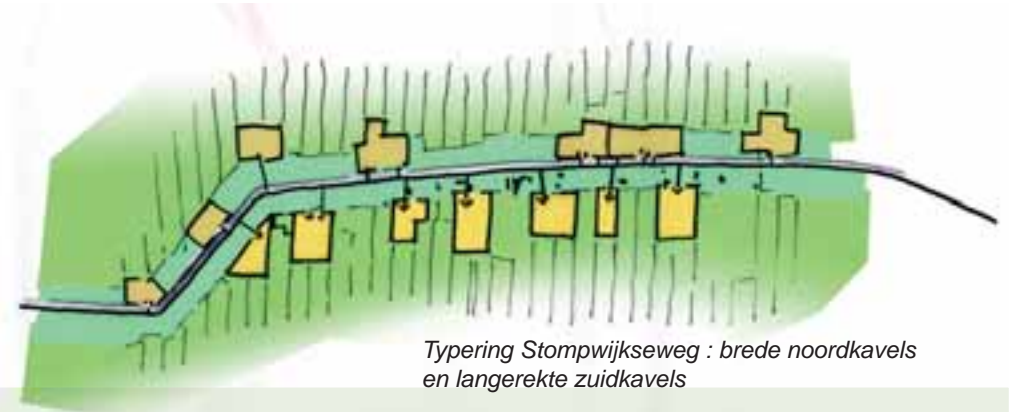
Naast de verspreide losse landelijke bebouwing zijn er een aantal bebouwingsconcentraties. De belangrijkste daarvan is de dorpse concentratie van Stompwijk. Op een paar plaatsen langs de Stompwijkseweg in het buitengebied zijn kleine concentraties woningen en bedrijfsserven, buurtschappen, aanwezig. Dit is bijvoorbeeld zo bij het knooppunt met de Kniplaan, bij de Molendriegang en aan het eind van de Stompwijkseweg (bij het viaduct onder de A4). Een vergelijkbare bebouwingsconcentratie is de oude kern aan het Wilsveen.



Principe bebouwingsstructuur Stompwijk

### Bebouwing buitengebied: Open lintstructuur en erfbebouwing

De bebouwing aan de linten bestaat voor een deel uit privé-woningen en kleinere bedrijvencomplexen. Bij deze bebouwing aan de weg is de hoofdrichting qua positionering en opbouw gerelateerd aan de weg en de richting daarvan (steeds haaks op of parallel aan de weg). Dat geldt ook voor de kappen. De bouwmassa's zijn klein tot middelgroot. In sommige gevallen is de woning van een boerderij hoog gesitueerd met de aangebouwde schuur lager en maakt dus de 'kop' van een bebouwingselement deel uit van de hoge lintstructuur en de 'romp' van de lage erfstructuur.



Typering Stompwijkseweg : brede noordkavels en langerekte zuidkavels



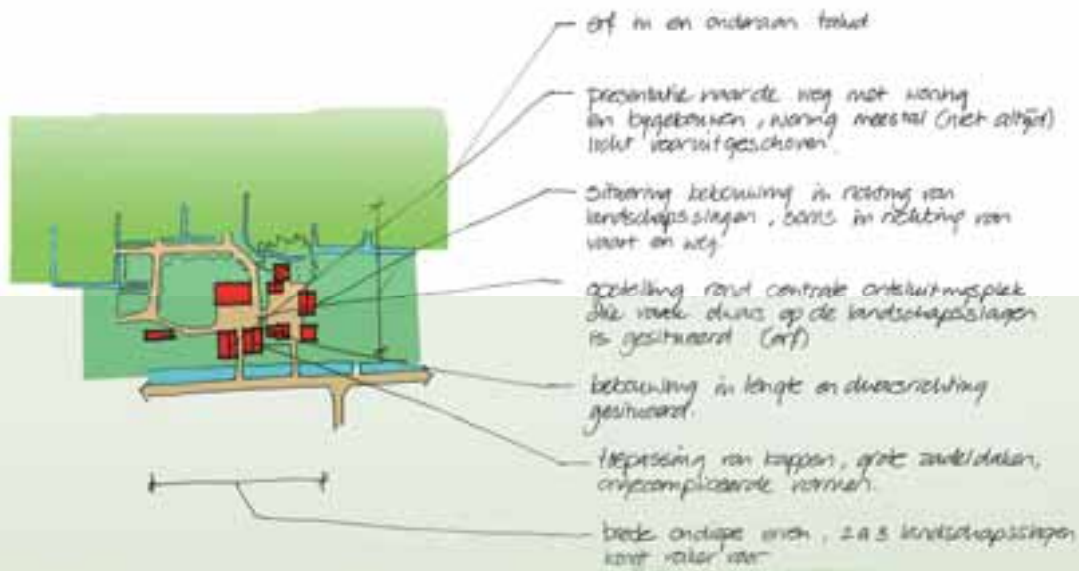
Impressie buurtschap



Impressie open bebouwingsstructuur buitengebied

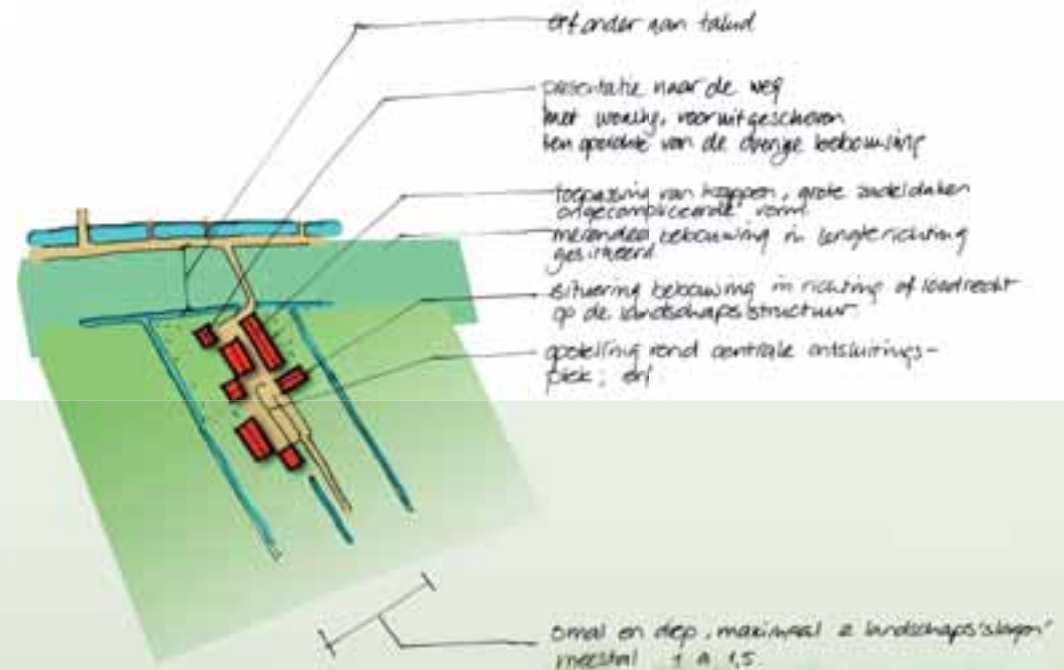


De erfbebouwing onder aan het talud bestaat voor een belangrijk deel uit grotere bedrijvencomplexen in een erfopstelling. Soms is daar een extra privé-woning aan toegevoegd. De erfbebouwing is gerelateerd aan het lint maar heeft een nog sterkere relatie met het landschap. Dat geldt niet altijd voor de bebouwing in de hoge lintstructuur. Door de functionele achtergrond heeft de erfbebouwing ook een andere opzet en korrelgrootte. Kenmerkend voor een erfopstelling is dat de gebouwen als een samenhangend ensemble zijn gesitueerd. De situeringsrichting van de bebouwing is gerelateerd aan het landschap, in hoofdzaak parallel aan de lengterichting van de landschapsslagen. Dit geldt ook voor de kappen. De bouwmassa's variëren van klein- tot grootschalig.



Opbouw erfstructuur Noordzijde Stompwijkseweg

In de bebouwing en de erfstructuur langs de Stompwijkseweg en Stompwijksevaart is een subtiel verschil te herkennen tussen de twee zijden. De bebouwing langs de weg is individueel direct ontsloten vanaf de weg; de erven zijn diep, vrij smal en langgerekt. De bebouwing langs de vaart is aan de hand van bruggen ontsloten waarbij soms verschillende woningen of erven met een gezamenlijk gebruikte brug ontsloten worden. Erven zijn hier meer in de breedte, parallel aan de weg en dicht op het lint ontwikkeld.



Opbouw erfstructuur zuidzijde Stompwijkseweg

### Culturele karakteristiek

Naast ruimtelijke karakteristieken en karakteristieke elementen zijn er ook culturele karakteristieke aspecten die van belang zijn in Stompwijk. Het belangrijkste aspect is die van de 'boterboeren'. Boerenzonen die vroeger geen mogelijkheid hadden om het boerenbedrijf over te nemen gingen in die dagen de stad in om boter te verkopen. Melk, boter, kaas en eieren waren lange tijd de dragers van de Stompwijkse economie. Het ondernemerschap en de handelsgeest uit deze tijd kenmerken nog steeds de Stompwijkse cultuur. Hiermee onderscheidt Stompwijk zich van vele andere dorpen in het Groene Hart. Karakteristiek voor Stompwijk is een bloeiend verenigingsleven en de vele buitensportactiviteiten. Cultureel karakteristieke activiteiten zijn hierbij onder andere de poldercross, de paardendagen en de muziekdagen.



### 6.2 Beschrijving problemen/knelpunten

In de gebiedsvisie wordt de rol en inrichting van het buitengebied specifiek belicht. Hierbij spelen onder andere de volgende aspecten een rol:

- Duurzaam behoud van het karakteristieke landschap;
- Het bieden van bedrijfsmatig perspectief voor actieve agrarische ondernemers;
- Beheer van de groene omgeving met en door actieve agrarische ondernemers;
- Het verbeteren van de toegankelijkheid voor recreanten door middel van voet- en fietspaden;
- Het tegengaan van verrommeling;
- Paardenhouderijen en de effecten daarvan op het landschap;
- Expliciete aandacht voor water, natuur en milieu;
- Mogelijke bedreigingen voor de weidevogels.

Kansen voor Stompwijk zitten in:

- Aansluiten bij Groene Hart Kwaliteit en landschapsbeleving, primair gericht op behoud van de openheid en het voorkomen van verrommeling;
- Aansluiten bij het Groene Hart beleid dat gericht is op het verbinden van stad en landschap (thema toegankelijkheid uit uitvoeringsprogramma Groene Hart). Kansen voor het ontwikkelen van recreatieve routes;
- Panoramadenken vanaf de A4 door de ministeries van V&W/VROM/LNV (hiervoor heeft Rijkswaterstaat aansluiting gezocht bij Land van Wijk en Wouden).

Voor het buitengebied is in diverse gremia beleid geformuleerd en worden activiteiten uitgevoerd. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht. Het betreft onder andere:

- Gebiedscommissie Land van Wijk en Wouden;
- Landinrichting Leidschendam;
- Stadsgewest Haaglanden;
- Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Wijk en Wouden.

Verder zijn er projecten die direct aansluiten aan het plangebied, zoals de ontwikkelingen in de Nieuwe Driemanspolder en het Bestemmingsplan Buitengebied. Tijdens de ontwikkeling van de visie heeft met deze projecten afstemming plaatsgevonden.

### 6.3 Besproken onderwerpen

#### Landbouw

Op dit moment is een groot deel van het buitengebied van Stompwijk open weidelandschap beheerd door de boeren. Om dit open landschap (Kernkwaliteit Groene Hart) te kunnen behouden moeten de boeren de ruimte krijgen zich te kunnen ontwikkelen. Om boeren op lange termijn als beheerder van het landschap te kunnen laten functioneren en daar een boterham mee verdienen, moet een onderscheid gemaakt worden in verschillende soorten boeren:

- productieboeren (schaalvergroting);
- verbrede boeren, verbreding van diensten door andersoortige activiteiten (pension, zorg, recreatie en dergelijke);
- natuurboeren (beheren ook het natuurgebied).

Los van boeren die hiermee hun bestaan verdienen is er nog sprake van hobbyboeren. Die worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

De verschillende soorten boeren hebben elkaar nodig om te kunnen voortbestaan. Andere aspecten waar aan moet worden voldaan voor een agrarische toekomst zijn:

- Vergoeding voor landschapsbeheer uitbreiden van veenweidegebieden naar droogmakerijen en deze garanderen voor lange termijn. Uiteraard blijft de agrarisch natuurbeheer regeling bestaan;
- Ruimte bieden voor schaalvergroting (areaalvergroting zonder de sloten- en landschapsstructuur aan te tasten). Een boer heeft in de toekomst steeds meer gronden nodig. De voorspelling in het werkatelier is dat een productieboer straks minimaal 40 tot 60 hectare nodig heeft. Dat betekent dat er circa 10 boeren overblijven in de polders rond Stompwijk. Zij moeten ook de ruimte hebben om hun opstallen uit te breiden (binnen een beeldkwaliteitplan);
- Gronden van boeren die stoppen zouden moeten worden ondergebracht in een grondbank, waardoor boeren die blijven schaalvergroting kunnen realiseren;
- Nieuwe verbredingsactiviteiten en hobbyboeren mogen geen belemmeringen veroorzaken voor de productieboeren;
- Behoud van koeien en niet alleen beweiding met paarden. Door dit laatste verandert de grasvegetatie negatief;
- Juridische zekerheid dat de gronden tot in lengte van jaren geen bouwbestemming krijgen. Hiermee blijft de grondprijs op agrarisch niveau, ontstaat er meer mobiliteit van de grond voor de boeren en worden speculanten buiten de deur gehouden.



### Verbreiding van de landbouw

Naast of in combinatie met productieboeren bestaat er de verbrede landbouw. Boeren die neveninkomsten genereren door activiteiten gericht op (verblijfs)recreatie, zorg, educatie etc. Hierbij wordt gedacht aan recreëren bij de boer, bijvoorbeeld aan wandelen door het boerenland, boerenspielen (boerengolf, slootje springen, koeien melken etc.) en logeren bij de boer maar ook zorgboerderijen en de verkoop van streekproducten horen in dit rijtje thuis. Deze ondernemers bieden goede mogelijkheden om de verbinding tussen stad en land vorm te geven en tegelijkertijd een bijdrage te leveren aan het beheer van het landschap.

Wat een boer wil ontwikkelen is zijn eigen keuze. De overheid kan niet meer doen dan stimuleren.

In het werkatelier werd specifiek doorgepraat over het houden van 'paarden' als vorm van verbreding. In Stompwijk zijn er veel activiteiten gericht op paarden, zoals de paardendagen en de paardenverenigingen, maar er zijn ook de verschillende maneges en boeren die paarden stallen en/of fokken. Paarden maken dus al een onderdeel uit van de identiteit van Stompwijk.

In het atelier is afgesproken dat paarden de ruimte moeten krijgen binnen het gebied. Het houden van enkele paarden (voor eigenaars uit het dorp of de stad) is een goede inkomstenbron maar mag geen verrommeling veroorzaken. De paardenbakken moeten goed worden ingepast in het landschap en aandacht voor het onderhoud van het grasland en het landschap is hierbij noodzakelijk. Grotere maneges geven veel verkeersaantrekkende bewegingen. Dat is op zich niet erg maar vraagt om een geschikte locatie aan de randen van het gebied. Dit alles wordt meegenomen en beschreven in de paardennota die door de gemeente wordt opgesteld.



### Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen

De schaalvergroting in de landbouw heeft tot gevolg dat er agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen (zogenaamde VAB's). In deze gebouwen zijn verschillende functies denkbaar. Belangrijk is dat deze functies niet zorgen voor verkeer op plekken die daartoe niet geschikt zijn en dat de functies passen in het landelijke beeld van het landschap. Hierbij is ook wonen in het buitengebied denkbaar. Passend in de eerder beschreven karakteristiek van het lint is woningbouw haaks op het lint mogelijk. Daarbij wordt gedacht aan nieuwe woonvormen; bijvoorbeeld een boerderij voor meerdere gezinnen.

Geconcludeerd wordt dat activiteiten gericht op neveninkomsten maar ook wanneer de agrarische functie op een locatie vervalt en er andere vormen van bedrijvigheid denkbaar zijn, deze moeten voldoen aan drie toetsingscriteria.

- Geen of beperkte verkeersaantrekkende werking op plekken die ongeschikt zijn voor meer verkeersdruk. Knoopunten zijn specifiek geschikt voor functies met hoge verkeersdruk;
- Passen binnen de beschreven karakteristieken (hiervoor moet een beeldkwaliteitplan worden opgesteld);
- Geen nieuwe belemmeringen voor de landbouw.



## Vormen van recreatie

Bij verbreding van de landbouw is recreatie al enigszins aan de orde geweest. Deze mogelijkheden worden hier niet herhaald.

## Recreatief netwerk

Het ontwikkelen van een recreatief netwerk zal de relatie tussen stad en landschap verbeteren en ook de waardering voor het landschap en daarmee de waarde verhogen. Ontwikkelen van de Stompwijkseweg tot recreatieve route is daarbij uitgangspunt. Dus minder autoverkeer, ruimte voor fietser en voetganger, ontwikkeling van recreatieve activiteiten en beleving van (de historie van) het landschap.

Aansluitend hierop kunnen andere fiets- en wandelroutes worden aangelegd. Geen nieuwe asfaltbanen door het weiland. Wel boerenpaden zoals in het Land van Wijk en Wouden elders worden aangelegd (verboden voor honden en in het broedseizoen gesloten). De medewerking gebeurt hier op vrijwillige basis. Dat bepaalt dus ook de loop van de paden. Verder zijn aansluitingsmogelijkheden gewenst voor men- en ruiterroutes op het netwerk buiten het gebied en op routes in de Nieuwe Driemanspolder, naar het strand en naar Leiden.

Een andere vorm van recreatief netwerk is het benutten van de waterstructuur voor kano's, roeiboten en motorbootjes. Zo kunnen waterrecreanten naar hartelust roeien, kanoën en toeren in (fluister)bootjes. Via de routes kan men rondvaren en ook uitwaaiëren naar de omgeving (Vlietland, Leiden, etc.) en rondvaren rond de Meerpolder. In koude winters kan men unieke schaatstochten maken. De huidige watergangen bieden voldoende kansen voor waterrecreatie. Er worden geen nieuwe waterwegen gemaakt, maar er wordt gebruik gemaakt van de bestaande waterwegen. Een extra kans hiervoor biedt de route die voor waterberging in de Nieuwe Driemanspolder wordt verbreed. Recreatieve voorzieningen worden toegevoegd, bijvoorbeeld aanlegplekken, kano-in-het-water plaatsen etc.



## Recreatieve knooppunten

In het gebied worden twee recreatieve knooppunten ontwikkeld. Een herkenbare goed bereikbare plek waar recreanten hun auto kunnen parkeren en ter plekke of met andere vormen van vervoer kunnen recreëren. Er worden twee locaties voorgesteld:

- Het eerste recreatieve knooppunt is gesitueerd bij de kern Stompwijk en loopt van de hoge brug langs de Jan Koenensloot tot aan het driehoekige perceel aan de overzijde van de N206. Dit recreatieve knooppunt heeft een sterke relatie met de mogelijkheden die de kern Stompwijk biedt op recreatief gebied.
- Het tweede recreatieve knooppunt ligt bij de Kostverlorenweg/Stompwijkseweg. Dit knooppunt heeft een sterke relatie met de Molendriegang, de Nieuwe Driemanspolder en het buitengebied van Stompwijk.

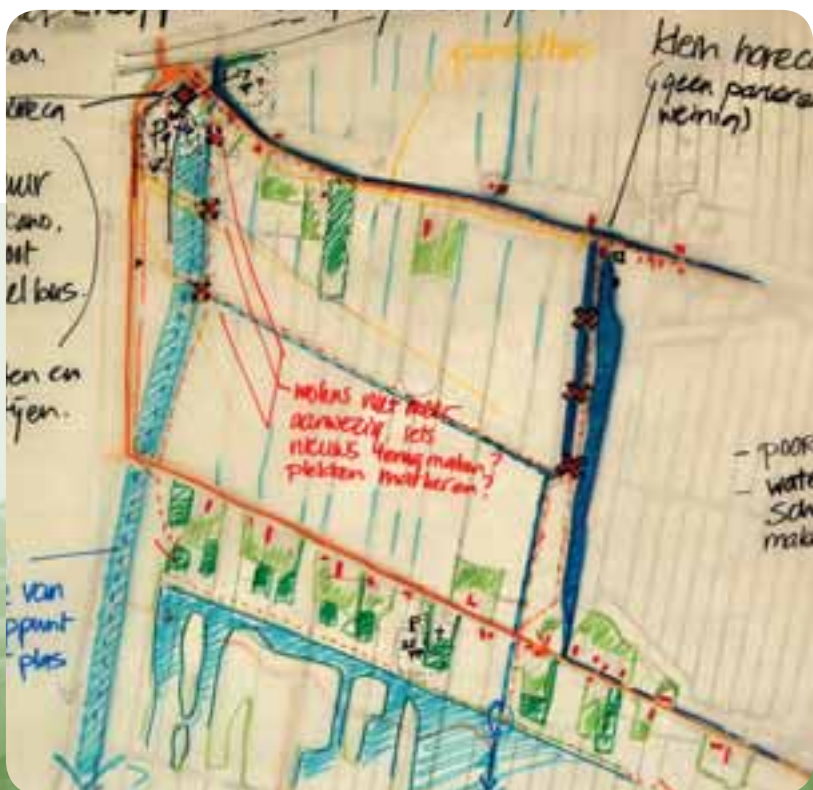
Dit laatste recreatieve knooppunt wordt hier verder uitgewerkt. Het recreatieve knooppunt bij de kern wordt verder toegelicht in het hoofdstuk Voorzieningen.



Het knooppunt is gesitueerd aan de rand van het gebied, dicht bij Leidschendam-Voorburg, Den Haag en Zoetermeer. Vanuit deze locatie kan men verder te voet of op de fiets het gebied verkennen. Door het knooppunt aan de rand te situeren wordt het autoverkeer zoveel mogelijk buiten het gebied gehouden. Bij het knooppunt moet een goede parkeervoorziening worden gerealiseerd, mogelijk in relatie met het recreatiegebied de Nieuwe Driemanspolder. Het recreatieve knooppunt is het vertrekpunt voor vele recreatieve routes door het buitengebied. Bij dit knooppunt is er een horecagelegenheid, fietsverhuur en een informatiepunt. Het informatiepunt biedt informatie over evenementen en activiteiten, informatie over het gebied en over de verschillende recreatieve routes. De grote trekpleister voor dit recreatieve knooppunt is de Molendriegang; 'een klein stukje echt Holland'. Tussen de parkeerplaats en de Molendriegang wordt een wandelpad (laarzenpad) door het weiland aangelegd en wordt tevens over de Stompwijkseweg vervoer geregeld door middel van pendelbussen. Het thema van dit recreatieve knooppunt is sterk gericht op de kwaliteiten van het buitengebied; rust en ruimte.

## Natuur

Het behoud van natuurwaarden die de groene omgeving van het dorp vormen staat voorop. Deze stelt randvoorwaarden aan de mogelijkheden voor recreatieve ontsluiting. De natuurgebieden zijn meer geschikt voor extensieve vormen van recreëren. Zo zijn er gebieden met weidevogels, gebieden met hoge natuurwaarden of veenweidegebieden, die geschikt zijn voor stillere vormen van recreëren, zoals wandelen of vogels kijken. Het creëren van stiltegebieden is mogelijk in deze gebieden.



Impressie recreatieve knoop Kostverlorenweg



Grutto

## 6.4 Conclusies

1. Het open (weide)landschap moet behouden blijven. Hiervoor moeten de boeren beheerders van het landschap blijven. De boeren moeten hierin worden gesteund.
2. Ruimte bieden aan boeren om zich te ontwikkelen door schaalvergroting of verbreding.
3. Mogelijkheden voor boeren om zich te verbreden in de recreatieve sfeer (boerensport, educatie, hotelboeren of zorgboerderijen).
4. Paarden krijgen de ruimte, maar wel met aandacht voor de inpassing in het landschap. Beleid voor het houden van paarden wordt geformuleerd in de paardennota.
5. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mogen andere functies worden geplaatst mits ze minimaal voldoen aan de drie eerder genoemde toetsingscriteria.
6. Stompwijkseweg is dé recreatieve route van Stompwijk.
7. Verbreding van het recreatieve netwerk.
  - a. Verbetering huidig netwerk;
  - b. Langs de Limietsloot en langs de Molendriegang naar Wilsveen een verhard fietspad aanleggen. Verder geen extra nieuwe verharde fietspaden door het landschap;
  - c. Meer onverharde wandelpaden door het boerenland;
  - d. Verbetering van de waterstructuren (verbreding van de structuren en verbindingen tussen de structuren);
  - e. Aansluitingsmogelijkheden van men- en ruiterspaden op andere men- en ruiterroutes buiten het gebied.
8. Bij de Kostverlorenweg/Stompwijkseweg wordt een recreatief knooppunt ontwikkeld.
9. Gebieden met hoge natuurwaarde lenen zich alleen voor extensieve vormen van recreatie zoals wandelen en vogels kijken. Het behoud van rust staat hier voorop.

# 7. Infrastructuur





## 7.1 Bestaande karakteristiek infrastructuur

De snelweg A4 (van den Haag naar Amsterdam) vormt de noordgrens van het plangebied. Stompwijk wordt ontsloten door de N206, de provinciale weg die loopt van Zoetermeer richting Leiden. Via de Meerlaan en de Dr. Van Noortstraat is Stompwijk aangetakt op deze provinciale weg.

De Dr. Van Noortstraat en de in het verlengde hiervan gelegen Stompwijkseweg vormen de centrale verkeersader door het dorp. Over dit oude dorpslint wordt gewandeld, rijdt vrachtverkeer, agrarisch verkeer, sluipverkeer, bestemmingsverkeer en fietsverkeer. Omdat in de Dr. Van Noortstraat veelvuldig wordt geparkeerd op de weg is er sprake van een verkeersonveilige situatie mede door het smalle profiel van de weg.

In het zuiden van het gebied ligt de lintstructuur van Wilsveen. Ook in Wilsveen is regelmatig sprake van veel sluipverkeer, tussen Zoetermeer en Den Haag.



Bestaande hoofdverkeersstructuur

## 7.2 Beschrijving problemen en kansen

### Stompwijkseweg

De Stompwijkseweg is een van de plekken waar de kwaliteit van het buitengebied op zijn mooist kan worden ervaren. De weg kent een aaneenschakeling van prachtige vergezichten over het veenweidegebied.

Wat de Stompwijkseweg echter onaantrekkelijk maakt is de zeer slechte kwaliteit van het wegdek. Dit wordt veroorzaakt door zwaar verkeer, in het bijzonder grondtransporten.

Verbeteringen van het wegdek worden in korte tijd weer kapot gereden.

Daarnaast maken het vracht- en sluipverkeer de weg minder aantrekkelijk én gevaarlijk voor langzaam verkeer.

### Dr. Van Noortstraat

De Dr. Van Noortstraat is van origine een prachtige historische straat langs de Stompwijksevaart. Druk en zwaar verkeer in combinatie met geparkeerde auto's zijn echter oorzaak van een slechte leefkwaliteit en geven aanleiding tot gevaarlijke situaties. Op dit moment is er nauwelijks ruimte voor de fiets en is er geen apart trottoir voor wandelaars.

### Ontsluiting glastuinbouwgebied

Vrachtverkeer van en naar het glastuinbouwgebied rijdt door de kern van het dorp en over de Stompwijkseweg. Dit leidt tot overlast en onveilige situaties. Deze wijze van ontsluiten past ook niet in het concept van een duurzaam glascluster.

Intern is het glastuinbouwgebied ontsloten met twee smalle doodlopende wegen. Dit vormt een risico bij calamiteiten en sluit eveneens niet aan bij het 'duurzaam glas' concept.

### Aansluitingen Meerlaan en Dr. Van Noortstraat op N206

De N206 is een drukke provinciale weg. De aansluitingen van de Meerlaan en de Dr. Van Noortstraat op de N206 zijn gevaarlijke locaties, waar relatief veel ongevallen plaatsvinden.

### Voet- en fietspaden

Het netwerk van fiets- en wandelpaden in het buitengebied is vrij grof. Er zijn weinig mogelijkheden om de polders te doorkruisen. Om de openheid van de polders meer beleefbaar te maken is een fijnmaziger netwerk van paden wenselijk.

### 7.3 Besproken onderwerpen

#### Stompwijkseweg recreatieve route

Uit de analyse van het landschap blijkt dat veel van de mooiste uitzichten in het gebied worden gevonden langs de Stompwijkseweg. Dit is een lint waar de Groene Hartkwaliteit van Stompwijk optimaal zou kunnen worden ervaren, met prachtig zicht op het veenweidelandschap. Deze kwaliteit is van grote waarde voor zowel bewoners als recreanten die willen genieten van het buitengebied.

Echter, op dit moment maken de aard en inrichting van de weg het weinig aantrekkelijk om van deze kwaliteiten te genieten. Er is sprake van veel vracht- en sluiptverkeer en de kwaliteit van het wegdek is slecht. Dit laatste wordt met name veroorzaakt door zwaar verkeer, in het bijzonder grondtransporten.

De Stompwijkseweg zal worden getransformeerd tot een recreatieve route. Dit betekent dat de weg zodanig zal worden ingericht dat de fietser er aangenaam en veilig kan fietsen. Om dit te bereiken zullen vracht- en sluiptverkeer zoveel mogelijk van de weg worden geweerd, waarbij overigens de woningen en (agrarische) bedrijven goed bereikbaar zullen blijven.

Het vrachtverkeer op de Stompwijkseweg heeft voor een deel herkomst of bestemming langs deze weg. Enkele bedrijven hebben daar een groot aandeel in, waarbij onder andere gedacht moet worden aan loonbedrijven en transportbedrijven. De transformatie van de weg naar een recreatieve route betekent dat er in de toekomst hier voor deze bedrijven geen plek meer is. Nieuwe vestiging langs de weg zal alleen mogelijk blijven voor bedrijven die het recreatieve en agrarische karakter ondersteunen, en weinig verkeersbewegingen teweeg brengen.

Het opknappen van de Stompwijkseweg is al jaren noodzakelijk en wordt steeds urgenter. De slechte staat van het wegdek en van de damwand langs de Stompwijksevaart leiden inmiddels tot gevaarlijke situaties. Omdat zware grondtransporten in belangrijke mate debet zijn aan de snelle verslechtering van de weg, zal de gemeente de mogelijkheden onderzoeken om deze transporten al op kortere termijn van de Stompwijkseweg te weren.

Een directe aanpak van het sluiptverkeer tijdens de spits is wenselijk, waarbij een oplossing kan bestaan uit het realiseren van een spitsafsluiting aan de westzijde van de Stompwijkseweg.

#### Dr. Van Noortstraat autoluw

Het historische lint van de Dr. Van Noortstraat is niet geschikt om het vrachtverkeer voor de glastuinbouw en het aangrenzende industrieterrein op een leefbare en veilige manier te verwerken. Wanneer het kassengebied zich ontwikkelt tot een duurzaam glastuinbouwgebied, zal ook de ontsluiting hiervan op een duurzame wijze moeten worden opgelost.

Voor het ontsluiten van het glastuinbouwgebied zijn vele varianten onderzocht, waarvan twee met elkaar samenhangende opties zijn aangemerkt als wenselijk, te weten:

- Het realiseren van een parallelstructuur langs de A4 met een afslag Stompwijk;
- Het aanleggen van een rondweg langs de noordzijde van het dorp, met aansluiting op de N206.

Het aanleggen van een ontsluitingsweg langs de zuidoostzijde van het dorp (locatie 'drafbaan') is ook serieus overwogen, maar uiteindelijk verworpen in verband met een noodzakelijke doorsnijding van het dorpslint, een moeilijk te realiseren aansluiting op de N206, aantasting van een waardevol zicht op de kern en kostbare en landschapsontsierende ingrepen die er voor nodig zullen zijn.

#### Parallelstructuur

Rijkswaterstaat overweegt langs de A4 een parallelstructuur aan te leggen die het doorgaande verkeer scheidt van het regionale verkeer. Dit is bevorderlijk voor de doorstroming en biedt flexibiliteit bij calamiteiten en onderhoud.

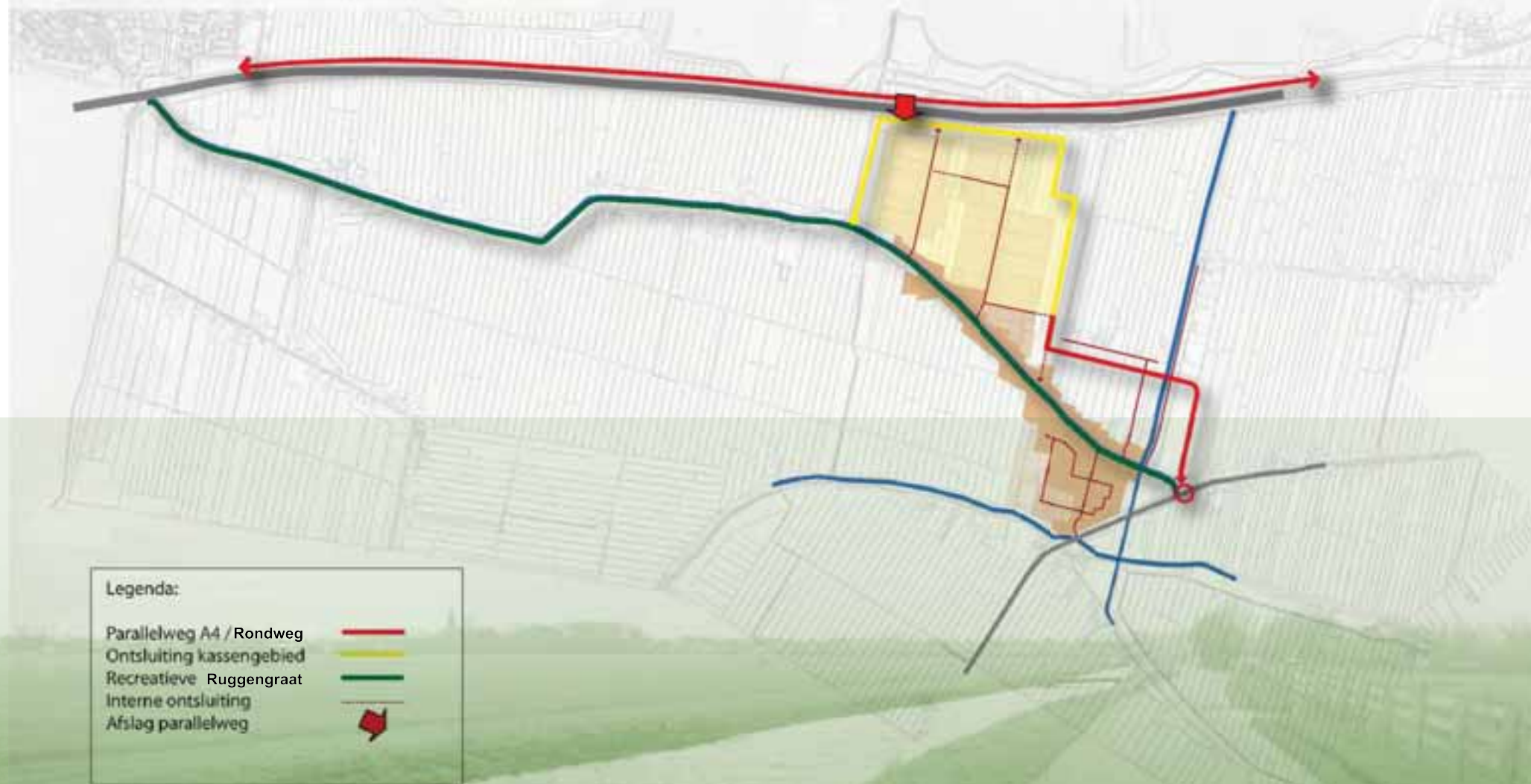
Wanneer een dergelijke structuur wordt aangelegd, zou gepleit moeten worden voor een afslag Stompwijk, ter hoogte van het glastuinbouwgebied. Dit gebied wordt dan zeer goed ontsloten, zonder enige overlast voor derden. Ook creëert een dergelijke afslag kansen voor een recreatief transferium; een parkeerplaats voor mensen die in de Vlietland dan wel in Stompwijk willen recreëren.

#### Rondweg Noordzijde

Een andere manier om de Dr. Van Noortstraat te ontlasten, is het aanleggen van een weg aan de noordzijde van het dorp. Deze weg verbindt de Huysitterweg met de N206, en kruist daarbij de Nieuwe Vaart en de Zustersdijk. Vervolgens is middels het doortrekken van deze weg rondom het tuinbouwgebied ook aansluiting op de parallelstructuur mogelijk.

Door op deze manier de Dr. Van Noortstraat te ontlasten kan de kern autoluw worden gemaakt, hetgeen waardevol is voor de beleving en de leefbaarheid van de kern.

De kruising met de Nieuwe Vaart maakt de aanleg van deze weg wel kostbaar. De kruising van weg en water met behulp van een aquaduct is landschappelijk gezien de meest wenselijke oplossing. De kruising met de Zustersdijk vraagt ook om een goede landschappelijke inpassing door het hoogteverschil. Bij het verder uitwerken van de rondweg moet hier rekening mee worden gehouden. Er moet ook worden nagedacht wat er gebeurt met de restruimte tussen deze ontsluitingsweg en de kern (zie hoofdstuk wonen)



### Interne ontsluiting glastuinbouwgebied

Het kassengebied zal transformeren naar een duurzaam glastuinbouwgebied. De inrichting van dit gebied zal nader worden uitgewerkt, waarbij de infrastructuur een onderdeel vormt. Voor de lange termijn is de huidige ontsluiting ontoereikend, vanwege het smalle profiel van de wegen en het feit dat beide wegen doodlopen, hetgeen het gebied kwetsbaar maakt bij calamiteiten.

Voor dit laatste probleem zou een korte termijn oplossing kunnen bestaan uit het doortrekken van de Veilingweg, waardoor een verbinding ontstaat tussen de Tuinbouwweg en de Huyssitterweg. Voor enkele bedrijven heeft dit economisch nadelige gevolgen. De noodzaak van deze investering zal worden bezien tegen de achtergrond van de beoogde aanleg van de rondweg.

Het doortrekken van de Rondweg rondom het kassengebied geeft het gebied de meest optimale ontsluiting. Dit biedt het kassengebied tevens maximale flexibiliteit in haar transformatie- en groeiomogelijkheden. De weg vormt tenslotte een heldere begrenzing van het kassengebied. De rondweg ligt parallel aan de Zustersdijk en vervolgens de A4.

Een dergelijke rondweg om het kassengebied zou, zoals hiervoor aangegeven, in de toekomst kunnen aansluiten op de parallelstructuur van de A4. Het tracé van deze weg moet nader onderzocht worden in nauwe relatie met de herstructurering van het glastuinbouwgebied.

### Herinrichting Dr. Van Noortstraat

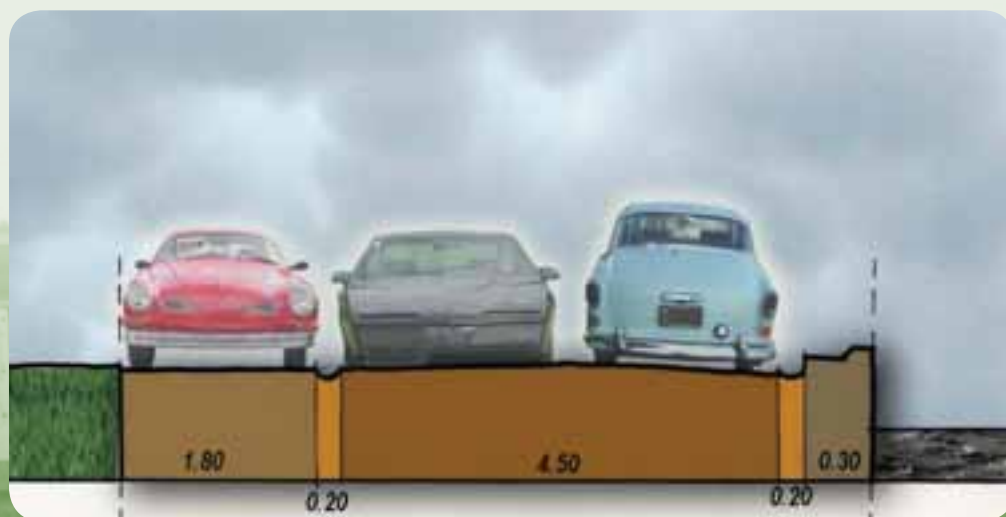
De Dr. Van Noortstraat zal op lange termijn transformeren naar een mooie en aangename straat, waarin de kwaliteiten van de weg langs het water met historische bebouwing goed tot zijn recht komen. Er wordt ruimte gezocht voor een trottoir en fiets(suggestie)stroken, waardoor fietsers en voetgangers veilig en prettig kunnen bewegen. Auto's zullen ervaren dat zij te gast zijn in een gebied dat bedoeld is voor langzaam verkeer.

Het huidige profiel van de Dr. Van Noortstraat is smal, zo'n 7 meter. Het maken van een alternatieve route voor het vrachtverkeer en het weren van het sluipverkeer zal de overlast op de straat aanzienlijk doen verminderen. Om de Dr. Van Noortstraat te transformeren tot een aangenaam verblijfsgebied zijn echter verdergaande maatregelen nodig. In het huidige profiel van 7 meter, waarbij er autoverkeer in twee richtingen plaatsvindt op de Dr. Van Noortstraat en er volop wordt geparkeerd is simpelweg geen ruimte voor de fietser en voetganger.

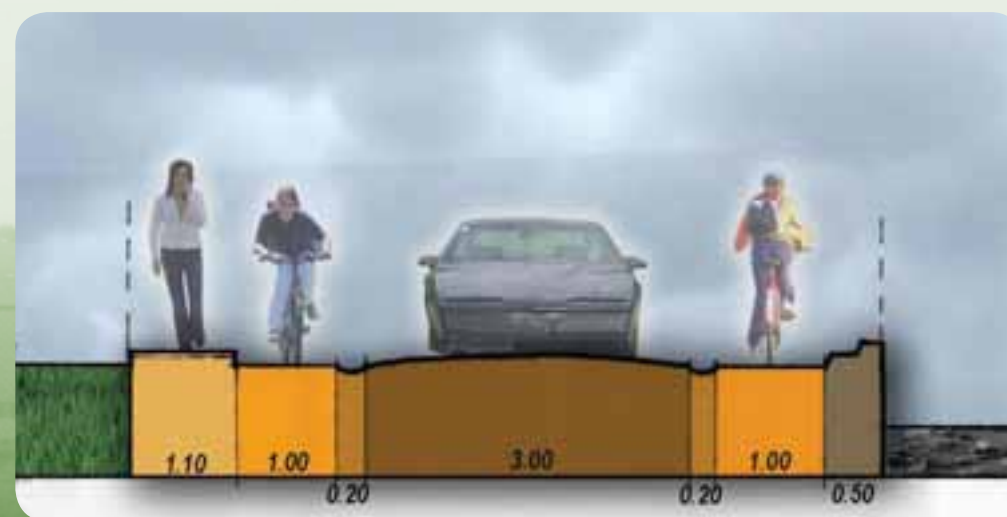
Om meer ruimte te creëren zijn twee maatregelen noodzakelijk:

- het zoeken naar alternatieve locaties voor parkeren;
- het creëren van een circuit van eenrichtingsverkeer.

Randvoorwaarde voor de herinrichting van de Dr. Van Noortstraat is de autobereikbaarheid voor de bewoners en bedrijven van de Dr. Van Noortstraat.



Profiel bestaande situatie dr. van Noortstraat



Profiel toekomstige situatie : ruimte voor voetganger en fietser zonder parkeren en met eenrichtingsverkeer

## Parkeren

In de ateliers is besloten om te zoeken naar alternatieve locaties voor het parkeren op de Dr. Van Noortstraat. Vertrekpunt voor de parkeerdiscussie is dat bij nieuwbouw parkeren op het eigen terrein dient plaats te vinden. Randvoorwaarde is verder dat waar mogelijk op het eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Daar waar dit niet mogelijk is worden alternatieven gezocht voor het parkeren op de Dr. Van Noortstraat.

Het gaat hierbij om locaties aan de achterzijde van de kavels (onder andere bij het Hazepad, de Meerlaan, de van Merodestraat). De locatie achter 'de twaalfjes' is een locatie die op korte termijn kan worden onderzocht. Een eerste verkenning laat zien dat met de realisatie van alternatieven aan de achterzijde van de kavels zo'n 80 parkeerplaatsen kunnen worden gevonden. Op deze wijze kunnen de bewoners van de zuidzijde van de Dr. Van Noortstraat nog steeds dichtbij hun huis parkeren. Of dit realistisch is, dient in een volgende fase met de direct betrokkenen te worden onderzocht. Het instellen van een stimuleringsregeling voor bewoner die met alternatieven komen, kan hierbij ook een bijdrage leveren.

Specifiek zal gekeken worden naar parkeergelegenheid voor bezoekers van de kerk, wellicht in samenhang met het nieuw te ontwikkelen Kulturhus.

## Eenrichtingsverkeer

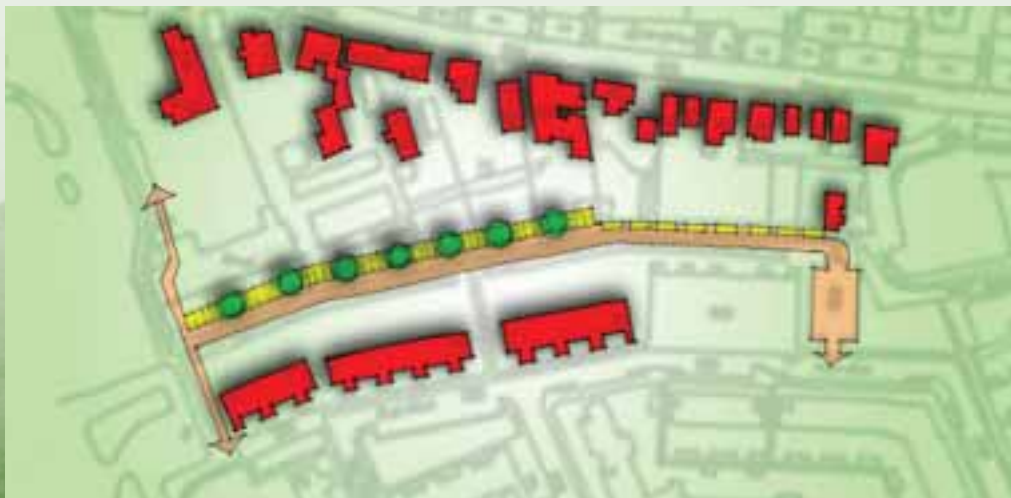
Om de voetganger en de fietser op de Dr. Van Noortstraat de ruimte te geven, is ook de invoering van eenrichtingsverkeer voor auto's op termijn wenselijk.

Het creëren van een situatie van eenrichtingsverkeer maakt het mogelijk de gebruiksruiimte van de auto op de Dr. Van Noortstraat verder te verkleinen. Zo is het op termijn mogelijk om een trottoir toe te voegen aan de zuidzijde van de straat en om fiets(suggestie)stroken te introduceren in het gebied. Wellicht kan er een neutralere inrichting van de straat worden ontworpen, waarbij toch kristalhelder is dat de auto te gast is in het gebied. Dit dient nader te worden ontworpen in een vervolgfase.

Het maken van eenrichtingsverkeer voor auto's is dringend gewenst in het gebied tussen de kerk en de hoge brug, omdat dit het historische hart van het dorp is waar de meeste voorzieningen zijn gehuisvest. Wel is de bereikbaarheid van de voorzieningen hierbij nadrukkelijk een punt van aandacht. In het atelier is besloten dat de verbeterde verblijfskwaliteit gewenst is over de gehele Dr. Van Noortstraat, lopende vanaf de kruising met de N206 tot aan de Kniplaan. Wel is hierbij speciale aandacht nodig voor de inpasbaarheid van de bestaande busroute Leiden-Zoetermeer met een halteplaats in het dorp.

Voor de realisatie van eenrichtingsverkeer op de Dr. Van Noortstraat is de realisatie van de rondweg noodzakelijk. Er kan een goedwerkend circuit worden gemaakt dat ver omrijden vanwege het eenrichtingsverkeer voorkomt. Hiervoor is het wenselijk om een aantal verbindingen tussen de rondweg en de Dr. Van Noortstraat te realiseren. Kortsluitende verbindingen kunnen worden gerealiseerd ter hoogte van de Tuinbouwweg, de Huyssitterweg, ter hoogte van het bestaande Dorpshuis en wellicht bij de Westeinderweg.

Om het circuit van eenrichtingsverkeer zo compact mogelijk te houden is gekeken naar mogelijkheden om de rondweg tussen de Zustersdijk en de Kniplaan niet om het kassengebied heen te leggen, maar dichterbij de Dr. Van Noortstraat. Dit is niet eenvoudig en zal nader worden bekeken in samenhang met de herstructurering van het glastuinbouwgebied.



Mogelijk alternatieve parkeeroplossing aan het Hazepad

### **Rotondes N206**

De aansluitingen van Stompwijk op de N206 blijven op de huidige plaatsen bestaan, te weten ter hoogte van de Meerlaan en ter hoogte van de Dr. Van Noortstraat. Op beide plaatsen zal een rotonde worden gerealiseerd, ter verhoging van de verkeersveiligheid. Bij de laatst genoemde aansluiting zal ook de nieuwe ontsluitingsweg worden aangetakt.

### **Fietspaden**

Er zal een nieuw fietspad worden gerealiseerd, dat Wilsveen verbindt met de Meer en Geerweg. Deze verbinding maakt deel uit van een snelle fietsverbinding tussen Leidschenveen en Leiden en maakt deel uit van het routenetwerk van Haaglanden. Vooral nog wordt dit fietspad gedacht langs de nieuw aan te leggen Limietsloot (de toevoersloot naar de Driemanspolder).

### **Waternetwerk**

Er wordt een (deels nieuwe) watergang, de Limietsloot, aangelegd naar de waterberging in de Nieuwe Driemanspolder. Samen met de reeds bestaande watergangen vormt deze een interessant netwerk voor bijvoorbeeld kanoërs.

### **Recreatieve knooppunten**

Om de verkeersoverlast in het gebied zoveel mogelijk te beperken worden voor recreanten twee recreatieve knooppunten ontwikkeld. Een zal een plek krijgen aan het begin van de Stompwijkseweg bij de tunnel onder de A4 en de Kostverlorenweg/Stompwijkseweg. De andere krijgt een plek bij het dorp aansluitend aan de N206. Op deze plekken kunnen mensen parkeren en verder te voet, per fiets, per kano of te paard het gebied in. Voor recreatieve knooppunt bij de Kostverloreneweg/Stompwijkseweg zie verder hoofdstuk Buitengebied en voor recreatief knooppunt N206 bij de kern Stompwijk zie verder hoofdstuk Voorzieningen.



#### 7.4 Conclusies

1. De Stompwijkseweg wordt dé recreatieve route.
2. Bedrijvigheid langs de Stompwijkseweg die niet gebiedsondersteunend is en die veel (vracht)verkeer genereert kan daar niet blijven bestaan.
3. Doorgaand vrachtverkeer wordt van de Stompwijkseweg geweerd.
4. Zware grondtransporten kunnen over de Stompwijkseweg niet meer plaatsvinden.
5. De gemeente zal bij rijk, provincie en regio pleiten voor het aanleggen van een parallelstructuur langs de A4 met een afslag Stompwijk.
6. Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd aan de noordzijde van het dorp. Deze weg ontsluit het glastuinbouwgebied en ontlast de Dr. Van Noortstraat.
7. Door het doortrekken van de rondweg om het kassengebied kan naast de ontsluiting van het kassengebied ook een aansluiting op de beoogde aan te leggen parallelstructuur worden gerealiseerd. Als tussenoplossing zal de mogelijkheid worden onderzocht om via of parallel aan de Kniplaan een aansluiting te realiseren met de Stompwijkseweg. Hierdoor kan eenrichtingsverkeer op de Dr. Van Noortstraat tussen de kerk en de Kniplaan worden gerealiseerd. Hierbij zal de recreatieve functie van de Kniplaan bij de afwegingen worden betrokken.
8. Het parkeren op de Dr. Van Noortstraat wordt op lange termijn zoveel mogelijk geweerd. Auto's parkeren aan de achterzijde, onder andere langs Hazenpad, Meerlaan, Van Merodestraat en de locatie achter 'de twaalfjes'.
9. De Dr. Van Noortstraat zal op termijn als eenrichtingsstraat worden ingericht (tussen de N206 en de Kniplaan)
10. Er komt een nieuw fietspad van Wilsveen (Nieuwe Driemanspolder) naar Meer en Geerweg langs de Limietsloot.
11. Recreatieve knopen ontvangen recreanten en houden het gebied autoluw.

## 8. Bedrijvigheid





## 8.1 Bestaande karakteristiek bedrijvigheid

Stompwijk is van origine een agrarisch dorp met veel agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid die daaruit voortvloeit. De agrarische bedrijvigheid omvat veehouderijen in het buitengebied en diverse tuinbouwbedrijven. De meeste tuinbouwbedrijven zijn geclusterd in het gebied langs de Tuinbouwweg, Veilingweg en Huysitterweg. Verspreid in het buitengebied liggen verschillende, met name oudere, tuinbouwbedrijven.

Voorkomend uit de agrarische bedrijvigheid zijn in Stompwijk enkele grote en minder grote bedrijven gevestigd (handel in kaas, wild en gevogelte, transportbedrijven, loonwerkbedrijven, etc.). Verder zijn er ook verschillende paardenhouderijen/-fokkerijen, die een rijke historie hebben.

Daarnaast hebben zich bedrijven ontwikkeld die geen binding hebben met de agrarische sector en biedt Stompwijk onderdak aan verschillende dienstverlenende bedrijven, die ook een belangrijk bijdrage leveren aan de bedrijvigheid binnen het dorp.

Cijfers van de Kamer van Koophandel naar postcode over 2006 tonen het volgende beeld:

Sector	Aantal ondernemingen	Aantal arbeidsplaatsen	Percentage arbeidsplaatsen
Landbouw-visserij	24	99	18%
Lichte Industrie	8	30	5%
Bouwnijverheid	28	78	14%
Groot- en detailhandel	43	139	25%
Horeca	5	8	1%
Transport	14	67	12%
Fin. holdings	28	19	3%
Dienstverlening	48	88	16%
Welzijn	3	29	5%
Totaal	201	557	100%

Wordt gekeken naar de locaties van deze bedrijven, dan kunnen globaal de volgende concentraties worden genoteerd:

Gemengd werken/wonen:

- Dr. vd Noortstraat 45 bedrijven
- Stompwijkseweg 35 bedrijven
- Wilsveen 14 bedrijven

Bedrijventerrein:

- Huysittersweg 15 bedrijven
- Tuinbouwweg 7 bedrijven
- Veilingweg 1 bedrijf
- Klaverblad 10 bedrijven

## 8.2 Problemen en kansen

### Faciliteren van bestaande bedrijvigheid

Enkele Stompwijkse ondernemers hebben een enquête geïnitieerd onder Stompwijkse bedrijven. De resultaten van deze enquête laten zien dat er behoefte bestaat aan locaties voor kleinschalige ondernemingen.



Bestaande bedrijvigheid

### **Toekomst glastuinbouw**

Provinciale Staten hebben besloten dat het glascluster in Stompwijk kan blijven bestaan en met enkele hectaren kan uitbreiden. Hierbij worden de voorwaarden gesteld dat een oplossing wordt gevonden voor verspreid liggend glas en dat het gebied ontwikkelt tot een duurzaam glascluster.

Over de levensvatbaarheid van het glascluster in de toekomst wordt door enigen getwijfeld. Bij de meerderheid bestaat de overtuiging dat, mede door technologische ontwikkelingen, deze levensvatbaarheid niet ter discussie staat.

### **Toekomst melkveehouderij**

Over problemen en kansen voor de melkveehouderij in Stompwijk wordt gesproken in het hoofdstuk Buitengebied.

### **Benutten van de kwaliteiten van het gebied**

Eén van de eigenschappen die Stompwijk bijzonder maken zijn de landschappelijke kwaliteiten, gelegen langs de stedenrand. Deze kwaliteiten vormen aanleiding voor knelpunten en kansen.

Een knelpunt vormen de bedrijven die afbreuk doen aan deze kwaliteiten van het landschap en de beleving daarvan. Hierbij kan gedacht worden aan glastuinbouwbedrijven die verspreid in het landschap liggen en aan bedrijven die veel transport genereren in het buitengebied.

Kansen die voortkomen uit de landschappelijke kwaliteiten zijn onder andere gelegen in recreatieve bedrijvigheid. Een vraagstuk is welke soorten recreatie passen in het gebied en op welke wijze ondernemers die in deze sector actief willen worden hiertoe kunnen worden gefaciliteerd.

### **Sociale inbedding**

De sociale inbedding van bedrijvigheid in Stompwijk wordt als zeer goed ervaren. Er is een levendige interactie tussen bewoners en bedrijven, enerzijds omdat de bedrijven werkgelegenheid bieden aan vele Stompwijkers en anderzijds omdat bedrijven bijvoorbeeld bijdragen in het verenigingsleven.

## **8.3 Besproken onderwerpen**

### **Economische vitaliteit als pijler van duurzame ontwikkeling**

De economische vitaliteit van Stompwijk is essentieel, zowel voor het thema 'vitale kern' als voor het thema 'Groene Hart'. Het belang voor de 'vitale kern' ligt min of meer voor de hand: bedrijven bieden werkgelegenheid, zowel vaste banen als vakantiebanen voor de jeugd. Daarnaast ondersteunen bedrijven het verenigingsleven in Stompwijk en brengen

de bedrijven dynamiek in de samenleving.

Ook voor het thema 'Groene Hart' is de economische vitaliteit van belang. Wanneer het een gebied economisch slecht gaat, ligt verrommeling op de loer. Economische voorspoed biedt de mogelijkheid om deze verrommeling aan te pakken en te investeren in de kwaliteit van de omgeving.

Wel is het van belang om een keuze te maken voor die bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot de kernkwaliteiten van het gebied. Dit betekent dat sommige activiteiten een halt wordt toegeroepen, waarmee voor andere typen bedrijvigheid juist betere kansen ontstaan. Het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid is daarmee niet alleen van landschappelijk belang, maar ook van belang om ondernemers die gebaat zijn bij landschappelijke waarde tot bloei te laten komen. Daarmee ontstaat een opwaartse spiraal voor landschap én ondernemers.



*Bestaande situatie kassengebied*

## Glastuinbouw

Verspreid aan de linten liggen verschillende kassencomplexen die een grote ruimtelijk visuele impact hebben op het landschap. Verplaatsing of sanering van deze bedrijven is voor de landschappelijke waarde wenselijk. Op dit moment wordt met betrokken ondernemers onderzocht of met behulp van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling tot een oplossing van dit probleem kan worden gekomen.

Ook is het mogelijk bedrijven te verplaatsen naar het glascluster nabij de kern.

Dit glascluster is een bijzonder tuinbouwgebied binnen het provinciaal beleid. Het beleid is er immers op gericht de glastuinbouw te concentreren in een aantal daartoe aangewezen grootschalige gebieden (Westland, Lansingerland (voormalige B-driehoek), Zuidplaspolder). De locatie Stompwijk is hiermee vergeleken een klein gebied en past niet in dit beleid.

Desalniettemin hebben Provinciale Staten besloten de glastuinbouw in Stompwijk een kans te geven. Hieraan zijn twee voorwaarden gekoppeld:

- Er dient een oplossing te worden gevonden voor de verspreid liggende kassen in het buitengebied van Stompwijk;
- Het cluster dient zich te ontwikkelen tot een duurzaam glascluster. Hieronder wordt verstaan dat maatregelen worden getroffen ten aanzien van onder andere:
  - Ruimtelijke kwaliteit (inpassing in de omgeving en het landschap);
  - Ontsluiting van het gebied;
  - Afscherming van licht;
  - Energie en het terugdringen van resulterend CO2-gebruik;
  - Watergebruik en waterbeheer.

Wanneer aan genoemde voorwaarden wordt voldaan, kan het huidige cluster met enkele hectaren uitbreiden, om hiermee fysieke ruimte te bieden aan ondernemers en hiermee de levensvatbaarheid van het gebied voor de lange termijn te vergroten. Het glastuinbouwgebied is in de huidige situatie bruto circa 45 ha. In de toekomstige situatie wordt dat bruto circa 62 ha. Het voldoen aan genoemde voorwaarden vraagt om een gezamenlijke inspanning van overheden en ondernemers.

Tijdens de ateliers is stevig gediscussieerd over de wenselijkheid om het glascluster in Stompwijk te behouden, vooral in samenhang met een kostbare benodigde investering in een goede ontsluitingsweg.

Uiteindelijk is in meerderheid voor behoud gekozen, omdat wij te maken hebben met bedrijven die zowel economisch als sociaal op hun plek zijn in Stompwijk. De glastuinbouwbedrijven vervullen een rol in de vitaliteit van de kern. Daarbij is het uitplaatsen van bedrijven kostbaar en dit zou de verkeersproblematiek in het dorp maar gedeeltelijk oplossen, mede omdat transformatie naar weidelandschap voor dit gebied ook

economisch gezien niet voor de hand ligt.

Schaalvergroting in de glastuinbouw zal er toe leiden dat in de toekomst in het gebied nog slechts enkele tuinders actief zullen zijn. Vanuit sociaal perspectief is het verstandig hierbij te kiezen voor lokale ondernemers. Hierbij kan ook gedacht worden aan het bieden van ruimte aan tuinders afkomstig uit het gebied van Duivenvoordecorridor, die daar hun bedrijf niet kunnen voortzetten in verband met de herinrichting van het gebied.

Er zal een plan gemaakt worden voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied. Het gebied zal zich daarin uitstrekken van kern tot A4 en van de Kniplaan tot de Zustersdijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het creëren van waterberging en het verzorgen van een goede inpassing in het landschap.

Ervaringen met de reconstructie van andere tuinbouwgebieden laten zien dat de ontwikkeling van een duurzaam glascluster slecht samengaat met de aanwezigheid van woningen in datzelfde gebied. Dit vraagt voor de Stompwijkse situatie om maatwerk oplossingen.



Impressie mogelijke uitbreiding kassengebied

### **Kleinschalige bedrijvigheid**

Vanuit de Stompwijkse ondernemers is aangegeven dat er veel behoefte is aan nieuwe bedrijfsruimte voor startende en kleinschalige (productie-) bedrijven. Binnen de ateliers is gezocht naar mogelijke locaties. Hierbij zijn een aantal locaties afgevalen mede doordat deze buiten de rode contour vallen. Mogelijkheden voor ondernemers zijn gevonden in de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit is verder beschreven in hoofdstuk Buitengebied. Daarnaast is er gesproken om bij de planvorming van het recreatieve knooppunt bij de kern Stompwijk te onderzoeken of er bedrijfsruimte gerealiseerd kan worden.

Verder is er gekeken wat binnen de huidige bedrijfsterreinen de mogelijkheden zijn voor uitbreiding. De westzijde van de Huysitterweg, tegenover het bestaande bedrijventerrein, blijkt daarbij een zeer geschikte locatie.

Dit terrein heeft een oppervlak van bruto circa 1 ha. Dit vormt een substantiële bijdrage aan de ruimte voor bedrijven, naast het Klaverblad (bruto circa 2,60 ha) en het reeds bestaande terrein langs de Huysitterweg (bruto circa 1,35 ha). In relatie met de rondweg en het verlengen van de Huysitterweg kan gekeken worden of er mogelijkheden zijn om dit bedrijventerrein nog een extra stuk te vergroten.



*Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid aan de Huysitterweg*

Het terrein zal ontsloten worden via de nieuwe rondweg richting de N206. Overigens dient het voorbehoud te worden gemaakt dat de ontwikkeling alleen kan plaatsvinden met medewerking van de eigenaren van genoemde percelen.

### **Hinderlijke bedrijvigheid Stompwijkseweg**

Zoals op de voorgaande pagina aangegeven, vraagt een duurzame ontwikkeling van Stompwijk ook om het maken van keuzes ten aanzien van de aard van de bedrijvigheid die in de toekomst wel en niet meer gewenst zijn in het gebied.

De gebiedsvisie is zowel landschappelijk als economisch mede gefundeerd op de beleving van de landschappelijke waarde van het buitengebied. Enkele bedrijven hebben zich in de historie ontwikkeld van puur agrarisch tot een functie die nog slechts in beperkte mate binding heeft met de agrarische omgeving, bijvoorbeeld transport- en loonbedrijven en bedrijven die veel transport genereren. In de toekomst zal de Stompwijkseweg een belangrijke landschappelijke en recreatieve ruggengraat vormen voor het gebied. Voor de genoemde bedrijven zal een geschikte oplossing moeten worden gezocht.

In het gebiedsatelier is gezocht naar geschikte locaties binnen Stompwijk. Er is gesproken over de locatie bij de N206. Gebleken is dat de provincie geen toestemming zal geven voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in het Groene Hart. In het atelier is geconstateerd dat er in de regio veel bedrijventerreinen zijn waar bepaalde bedrijven een plek kunnen vinden.

Nader onderzoek moet uitwijzen om welke bedrijven het gaat. Hierbij speelt de agrarische gebondenheid een rol en de mate waarin de bedrijven verkeer genereren over de Stompwijkseweg.

### Nieuwe kansen

In de visie wordt veel ruimte geboden voor ondernemen in Stompwijk. In fysieke zin gaat het daarbij om de volgende mogelijkheden:

- Uitbreiding van het glascluster;
- Aanleggen van bedrijventerrein aan de Huysitterweg;
- Ruimte voor schaalvergroting of verbreding door agrarische ondernemers;
- Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid in vrijkomende agrarische gebouwen;
- Bedrijven met bedrijfswoningen langs de Dr. Van Noortstraat, aan de achterzijde van de Huysitterweg;
- Woon-werk woningen bij het recreatieve knooppunt bij de kern Stompwijk.

Daarnaast zullen de ruimtelijke investeringen en de investeringen in de uitstraling van Stompwijk nieuwe mogelijkheden bieden voor ondernemers in recreatie. Bij de recreatieve knooppunten, langs de her in te richten Dr. Van Noortstraat en Stompwijkseweg en elders ontstaan vele kansen. Te denken valt aan horeca, watersport, ruitersport, wandelsport, natuurbeleving, etc.

### 8.4 Conclusies

1. Economische vitale ontwikkeling is een pijler van duurzame ontwikkeling.
2. De glastuinbouw mag enkele hectares, te weten bruto 17 ha, groeien op de huidige locatie om hiermee fysieke ruimte te bieden aan ondernemers en de levensvatbaarheid van het gebied voor de lange termijn te vergroten.
3. Aan uitbreiding van het glascluster zijn twee voorwaarden gekoppeld:
  - a. Er dient een oplossing te worden gevonden voor de verspreid liggende kassen in het buitengebied van Stompwijk;
  - b. Het cluster dient zich te ontwikkelen tot een duurzaam glascluster.
4. Aan de westzijde van de Huysitterweg is ruimte voor de realisatie van een nieuw kleinschalig bedrijventerrein.
5. Voor hinderlijke bedrijven aan de Stompwijkseweg wordt op termijn een alternatief gezocht buiten het plangebied.
6. In het buitengebied wordt ruimte gegeven aan schaalvergroting en verbreding van de landbouw.
7. Door de ruimtelijke investeringen en de investeringen in de uitstraling van Stompwijk worden nieuwe mogelijkheden geboden voor ondernemers in recreatie. Bij de recreatieve knooppunten, langs de her in te richten Dr. Van Noortstraat, langs de Stompwijkseweg en elders ontstaan vele kansen.

# 9. Wonen



## 9.1 Bestaande karakteristieken

### Ruimtelijke kwaliteit

Het oude kerngebied van het dorp bestaat uit de school en de kerk met pastorie, begraafplaats en kerktuin aan de Dr. Van Noortstraat en het dorps huis en de bibliotheek aan de overzijde van de vaart. Het onderzoek naar de historische groei van het dorp laat zien dat deze plek lang centraal lag in het dorp dat toen alleen uit lint- en erfbebouwing bestond. De karakteristieke structuur van lintbebouwing en erfbebouwing is nog steeds zichtbaar in het huidige Stompwijk. Dichter bij het kerngebied wordt de bebouwing aan het lint meer aaneengesloten en liggen de erven verscholen achter de lintbebouwing. De overgang vanaf het buitengebied naar de kern is zacht en geleidelijk.

Rond 1850 sloot het kerngebied precies aan bij de grens van de oude veenplassen. Rond 1875 sloot het aan op de grens van de aan de andere zijde ontstane natte gebieden. Rond 1920 lag het simpelweg centraal in het lint, tegenover de Zustersloot. Nu ligt het in feite nog steeds centraal in de totale bebouwingsstructuur, centraal in het lint met aan de oostzijde de woonuitbreiding van het dorp en aan de westzijde het glastuinbouwgebied. De kruising tussen de Meerlaan en de Dr. Van Noortstraat vormde evenals de kruising tussen de Dr. Van Noortstraat en de Nieuwe Vaart al vroeg aanleiding tot kleine concentraties van bebouwing (zoals bij dorpscafé het 'Blesse paard'). Tussen het verlengde van de Nieuwe Vaart (Jan Koenensloot) en de Meerlaan werd in de jaren '60 begonnen met wijkmatige invullingen. Aansluitend hierop werd ook langs de Meerlaan begeleidende bebouwing toegevoegd met een kleinschalige centrumfunctie. Eind jaren '60 begin jaren '70 is de verdere wijkmatige uitbreiding van Stompwijk aan weerszijden van de Meerlaan ontstaan.

### Bevolkingsopbouw

In de kern Stompwijk, het buitengebied en Wilsveen wonen op 1-1-2007 2435 mensen, waarvan 1249 man en 1186 vrouw. In Stompwijk wonen in relatie tot de gehele gemeente Leidschendam-Voorburg relatief minder 20-30 jarigen en minder 65+-ers. Dit kan mede veroorzaakt worden doordat er in Stompwijk weinig kleine en betaalbare woningen zijn en dat de woningvoorraad van Stompwijk onvoldoende mogelijkheden biedt voor (hulpbehoevende) ouderen, waardoor zij genoodzaakt zijn te verhuizen.

Voor 65+-ers is de geschiktheid van de woning van groter belang om ervoor te kiezen wel of niet in Stompwijk te blijven wonen. Ook het onderzoek dat in het kader van Wonen, welzijn en zorg is uitgevoerd onder alle 55+-ers en gehandicapten, geeft aan dat ouderen in Stompwijk daar graag willen blijven wonen, maar dat het door de (on)geschiktheid van de woningen en woonomgeving (ontbreken noodzakelijke voorzieningen) niet altijd een optie is. Daarom wordt gesproken over het realiseren van woningen voor ouderen (met

specifieke voorzieningen/mogelijkheden voor het bieden van zorg op maat).

Het is voor een vitale kern ook zaak om jongeren aan het dorp te blijven binden. Het gebrek aan woonmogelijkheden voor jongeren is een belangrijke reden om uit Stompwijk te vertrekken. Deze vraag varieert waarschijnlijk van een klein, betaalbaar appartement tot een betaalbare eengezinswoning. Trefwoord zal in ieder geval 'betaalbaar' zijn. De waarde van de woningen in Stompwijk loopt uiteen van de relatief goedkope huurwoningen tot de allerduurste prijsklasse luxe vrijstaande woningen.



## 9.2 Beschrijving problemen en kansen

### Groene Hart Beleid

Grootschalige ontwikkelingen passen niet in het Groene Hart en zijn niet toegestaan. Van Rijksweg 1 is het migratie-saldo-0 vastgesteld. Dit betekent dat het aantal inwoners van het Groene Hart niet mag toenemen. Alleen omdat het aantal bewoners per huishouden afneemt (verdunding), zullen er nog huizen worden gebouwd. Dit komt neer op maximaal 35.700 woningen tot 2020 in het hele Groene Hart. Daar waar woningbouw wordt gepleegd is het van belang dat de kernkwaliteiten van het gebied worden geborgd en dat de woningbouw dus zo goed mogelijk landschappelijk wordt ingepast.

### Wonen kwalitatief

Voor het bieden van gelegenheid voor jongeren en ouderen om in Stompwijk te kunnen blijven wonen, zal het aanbod in de goedkope en middeldure categorie moeten groeien. In de ateliers is veel gesproken over verrommeling. Niet alleen verrommeling in het landschap, maar ook in de kern. Er is behoefte aan het versterken van de karakteristieken van Stompwijkse woningbouw. Het definiëren van deze karakteristieken in een soort beeldkwaliteitplan van Stompwijkse woningbouw kan worden gebruikt voor nieuwbouw van woningen.

### Wonen kwantitatief

Een beperkte groei van het aantal woningen in Stompwijk wordt vrijwel unaniem wenselijk geacht. Vanuit Stompwijk wordt hierbij gedacht aan een zeer geleidelijke groei, vooral toegesneden op de woningbehoefte van de Stompwijkers en passend bij de kleinschaligheid van het dorp. Behoud van het eigen karakter en de identiteit van de Stompwijkse dorpsgemeenschap worden hierbij belangrijk gevonden.

Als we willen weten hoeveel woningen voor “eigen behoefte” nodig zijn in Stompwijk, gaan we er van uit dat we ook in de toekomst plaats bieden voor het huidige aantal inwoners. (Dit is tevens een letterlijke vertaling van het door het Rijk gepredikte migratiesaldo-0-beleid). Bij een afnemende gemiddelde huishoudengrootte betekent dit dat er meer woningen moeten zijn om het aantal huidige inwoners te huisvesten.

Volgens de berekening betekent dit dat er over 20 jaar (2026) zo'n 120 extra woningen nodig zullen zijn, zo'n 6 woningen per jaar. Daarbij zij opgemerkt dat er in de afgelopen jaren in Stompwijk nauwelijks nieuwe woningen zijn gebouwd.

De mate waarin kan worden gebouwd hangt ook af van de fysieke mogelijkheden. De provincie Zuid-Holland is immers, vanuit het behoud van het Groene Hart, strikt in haar rode-contourenbeleid. Dit betekent dat er buiten het kerngebied nauwelijks mogelijkheden zijn tot uitbreiding met bebouwing en als deze mogelijkheden er zijn, is daarvoor een

goede argumentatie nodig vanuit een integraal ontwikkelingsbeeld. Het openhouden van de polders is voor de provincie essentieel en ook de Stompwijkers zien de openheid van het landschap als kernkwaliteit van het dorp. De belangrijkste opgave als het gaat om woningbouw is te onderzoeken of de toekomstige woningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief, kan worden opgevangen binnen de door de provincie gestelde rode contouren. Aanvullend kan worden onderzocht of er op basis van de bestaande ruimtelijke en functionele karakteristieken van het dorp, ruimte is voor kleine woningbouw-ontwikkelingen aan de randen van het dorp of in het buitengebied.





### Gebied tussen rondweg en kern

De rondweg parallel aan de Westeinderweg gaat een gebied omsluiten dat nu open weidegebied is.

De ontsluitingsweg biedt aanleiding om het gebied dat erdoor omsloten wordt in de toekomst een keer met woningbouw of een andere functie in te vullen. De wens is echter om dit gebied zoveel mogelijk als open weidegebied te behouden. Daarom is een alternatieve invulling gewenst die de openheid blijvend kan garanderen.

## 9.3 Besproken onderwerpen

De centrale vraag in de discussies tijdens de verschillende werkateliers was:

‘Op welke wijze kan de toekomstige woonbehoefte van Stompwijk worden vormgegeven binnen het profiel van de vitale kern in het Groene Hart?’

In eerste instantie is gezocht naar bebouwingmogelijkheden, passend binnen de beleidskaders van de provincie (de rode contour).

### Wonen binnen de rode contour

Binnen het kerngebied van Stompwijk zijn of worden op dit moment al volop plannen gemaakt voor kleinschalige woningbouwlocaties. Voor de meeste locaties zijn slechts prille ideeën geschetst die hierbij even zijn losgelaten. Gekeken is naar de potenties van de locaties met de woonbehoefte in het achterhoofd.

De volgende locaties zijn concreet in beeld gebracht op mogelijkheden en onmogelijkheden:

1. Huysitterweg A;
2. Huysitterweg B (aangrenzend aan bedrijvigheid);
3. Dr. Van Noortstraat 16 t/m 24 (met wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan);
4. Dr. Van Noortstraat 91 en aangrenzend gebied binnen rode contour;
5. Dorpshuis/bibliotheek en achterliggend terrein binnen rode contour;
6. Kerk en kerktuin;
7. School en aangrenzende locaties met wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan (Dr. Van Noortstraat 94/ 98 en achterterreinen van Dr. Van Noortstraat 100, 102, 104, 106, 108, 112, 114);
8. Bedrijfspannend Dr. Van Noortstraat 120;
9. Dr. Van Noortstraat/ Westeinderweg;
10. Kruisgebouw;
11. Zuidwestzijde Jan Koenensloot (de dijk bij de Jan Koenensloot).

Op de meeste van deze locaties zijn goede mogelijkheden voor toevoeging van woningbouw. Alleen de kerk met kerktuin is als specifieke locatie afgevalen om deze karakteristieke plek niet aan te tasten.



Potentiele bouwlocaties binnen de rode contour

### Andere mogelijke woonlocaties

Daarnaast zijn nog een aantal locaties in beeld gebracht die nu nog niet actueel zijn, maar waar mogelijkheden liggen tot bebouwing in de toekomst

Het gaat hierbij met name om de volgende locaties

1. Noordoostzijde Westeinderweg;
2. Noordzijde dijklint aansluitend aan N206;
3. Noordoostzijde Jan Koenensloot;
4. Dijklint langs Stompwijkseweg nabij Kniplaan;
5. Vervangende woningbouw aan de Akkermunt;
6. Groenstrook langs de Meerlaan.

Het dijklint bij de aansluiting van de Dr. Van Noortstraat op de N206 en aan de Westeinderweg biedt zeer beperkte mogelijkheden. Bij eventuele toevoeging van woningen in dit gebied dient zorgvuldig te worden gezocht naar bebouwing in een passende schaal en typologie en dient rekening te worden gehouden met de doorzichten op de open polder. Resteert de noordoostzijde van de Jan Koenensloot, welke mogelijk kansen biedt voor wonen en werken.

Tot slot is het goed op termijn te bekijken of het dijklint richting de Kniplaan, aangrenzend aan het glastuinbouwgebied mogelijkheden biedt.

Deze locaties vallen alle buiten de rode contour dus zullen pas op termijn in zicht komen. Daarbij is een verdere uitwerking van de landschappelijke randvoorwaarden voor deze locaties nodig om een provinciaal akkoord te kunnen bewerkstelligen.

### Het buitengebied.

Een aparte studie vergt het onderzoek naar mogelijkheden voor meer woningen in het buitengebied passend binnen de structuur van de erven en erfbebouwing. In het hoofdstuk buitengebied zijn de karakteristieken van de buurtschappen, de lintbebouwing en de erfstructuur beschreven. Tevens is aangegeven dat de noordzijde van de Stompwijkseweg een andere opbouw kent dan de zuidzijde. Bij beëindiging van de agrarische functie is het voorstelbaar dat de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) wordt getransformeerd tot woningen. Passend in de eerder beschreven karakteristiek van het lint kan worden gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op de erven en in de lintstructuur. Bebouwing op een vrijkomend kavel kan met behoud van de karakteristiek van een 'boerderij' met 'schuren' ruimte bieden aan meerdere woningen. De karakteristieken en de spelregels voor bebouwing dienen te worden vastgelegd in een beeldkwaliteitplan en/of de welstandsnota



*Impressie wonen op het erf*

### Gebied tussen rondweg en kern - (Weide)landgoederen

Om het gebied tussen rondweg en kern duurzaam groen en open te houden wordt gedacht aan een invulling met (weide)landgoederen.

In de Regels voor Ruimte van de provincie Zuid Holland is een landgoederen regeling opgenomen. Hierin is aangegeven dat in principe overal landgoederen kunnen worden aangelegd met uitzondering van de Ecologische Hoofdstructuur en bestaande openluchtrecreatiegebieden. Voor een landgoed is een (aaneengesloten) oppervlak van minimaal 5 ha nodig. Daarvan moet minimaal 90% openbaar toegankelijk zijn. Het moet dan gaan om recreatief gebruik met een extensief karakter. Voor de landschappelijke inrichting van het terrein moet worden aangesloten bij de aanwezige landschappelijke karakteristiek. Dat betekent dat in open weidegebied een landgoed een vergelijkbaar (open weide) karakter moet hebben. Maximaal 10% van het kavel mag een privé karakter hebben, de huiskavel. Hiervan mag maximaal 20% worden bebouwd. Deze bebouwing mag vervolgens maximaal 1000m<sup>2</sup> (inclusief bijgebouwen) beslaan waaraan nog een verdere reeks eisen wordt gesteld. Hiermee kan het behoud van de gewenste open landschappelijke karakteristiek tussen de nieuwe rondweg en de kern worden gegarandeerd.

Het gebied in de kleine Westeinderpolder dat door de ontsluitingsweg wordt omsloten beslaat zo'n 13 ha. Dat betekent dat er maximaal 2 à 3 landgoederen een plek zouden kunnen krijgen.

In het belang van het doel om het open polderland hier aangrenzend aan het dorp open te houden en specifieke uitzichten en zichtlijnen te behouden moet worden gezocht naar

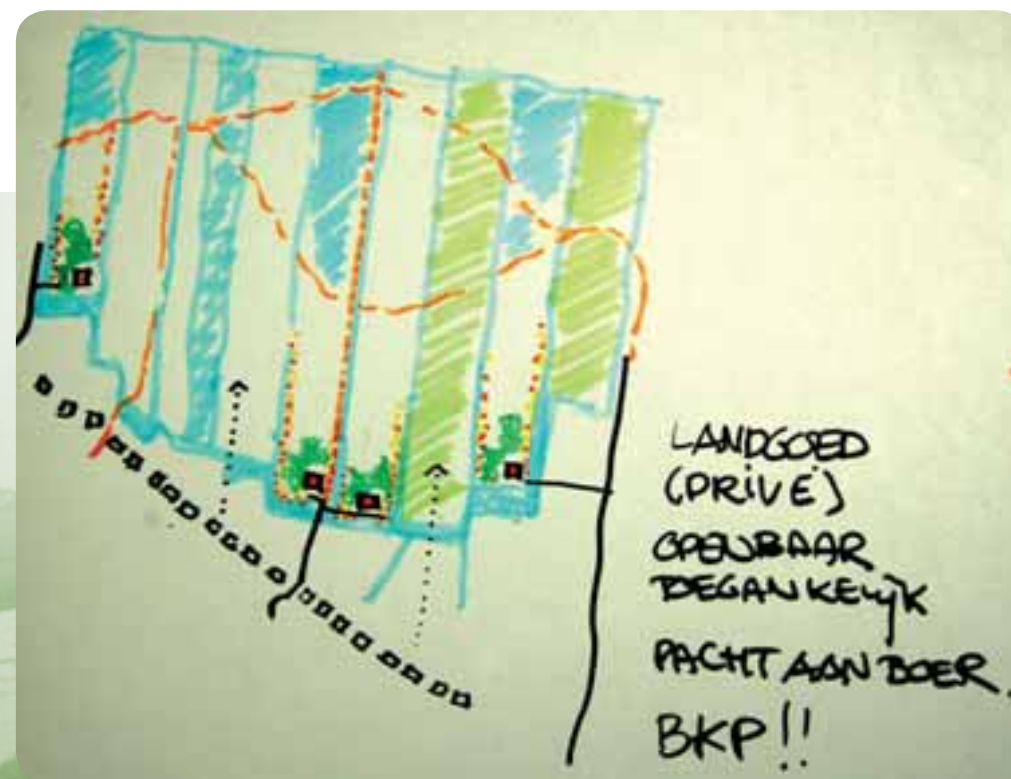
een passende situering van de landgoedwoningen en bijgebouwen. Daarbij is vooral het behoud van het open zicht op de Nieuwe Vaart van belang. Een specifiekere uitwerking is nodig om de mogelijke plekken voor de bebouwing te bepalen. Nu kunnen alleen zones worden benoemd:

- Een zone langs de achterzijde van de bestaande lintbebouwing van de Dr. Van Noortstraat, waarbij dan een tussenzone gecreëerd zou moeten worden met water en natuur om rust en privacy te garanderen en een goede overgang te vormen.
- Een zone langs de nieuwe ontsluitingsweg/ Westeinderweg.

Tevens is er studie nodig naar hoe een landgoed er in het droogmakerijlandschap uit zou kunnen zien. Van oudsher komen er in de droogmakerijen eigenlijk niet veel landgoederen voor. Hier ligt dus een nieuwe kans, de mogelijkheid een hedendaagse vertaling te geven aan het begrip landgoed of misschien aan het begrip buitenplaats. Een buitenplaats was tenslotte vaak een huis met park of tuin met zichtlijnen naar de aangrenzende stad enerzijds en op het rustige landschap anderzijds, waar de stedeling (toen eigenaar) tot rust kon komen van het drukke stedelijke leven. Op een andere hedendaagse manier kan dit principe opnieuw in een behoefte voorzien.



Nadenken over weide-landgoederen



Impressie weidelandgoederen



### **Programma**

In de verschillende woningbouwlocaties zal een divers programma worden gerealiseerd. De nadruk zal hierbij liggen op het bouwen voor jongeren en ouderen. De locaties nabij het Kulturhus (nabij kerk en dorps huis) en de locaties nabij de bestaande supermarkt zijn uitstekend geschikt voor senioren en starters op de woningmarkt.

De locatie ten noorden van de Jan Koenensloot is door zijn ligging nabij de N206 en de verwachte geluidsproblematiek geschikt als woon-werk-locatie.

De locaties grenzend aan het kassengebied zijn eveneens locaties waarbij moet worden nagedacht over combinaties van wonen en werken.

### **Aandachtspunt particuliere initiatieven**

Op dit moment staan er in Stompwijk redelijk wat huizen te koop. De vraagprijs van deze woningen liggen relatief hoog. Voor starters is het daardoor vaak niet mogelijk deze woningen te kopen. Om deze groep toch een kans te geven zou op nieuwbouwlocaties specifiek voor deze doelgroep kunnen worden gebouwd. Aangezien de locaties die eerder zijn besproken in dit hoofdstuk voornamelijk privé-bezit zijn, ligt hier een belangrijke verantwoordelijkheid bij particuliere initiatiefnemers.

De gemeente kan hierbij een rol vervullen door samen met initiatiefnemers mogelijkheden te onderzoeken om tot een gewenste mix van nieuwbouw te komen. De gemeente kan ook beleid en maatregelen ontwikkelen om te voorkomen dat op deze locaties woningen worden gebouwd die niet toegankelijk zijn voor de doelgroep starters en senioren.

## 9.4 Conclusies

1. Binnen de rode contouren is ontwikkelruimte voor 120 tot 150 woningen, voldoende om het aantal inwoners van Stompwijk in de komende vijftien tot twintig jaar te behouden. Om de terugloop in het aantal bewoners per woning te compenseren zouden ongeveer zes woningen per jaar moeten worden gebouwd.
2. Er zijn globaal vier clusters van woningbouwlocaties te onderscheiden.
  - a. Rond de kerk en dorps huis specifiek voor doelgroepen ouderen en jongeren in combinatie met Kulturhus-voorzieningen
  - b. Aan de Jan Koenensloot. Kansen voor wonen, aan de noordzijde in combinatie met werken (recreatief) aan het water.
  - c. Locaties in de rand van het bedrijventerrein en kassengebied voor combinatie wonen/werken. In overgang naar Huysitterweg is met name de combinatie van wonen en werken denkbaar.
  - d. Resterende locaties in de kern bij de supermarkt en Gele Kruisgebouw, qua locatie zeer geschikt als locatie voor senioren.
3. Karakteristieken in de kern versterken middels beeldkwaliteitplan en/of pandengids.
4. Karakteristieken in het buitengebied versterken, wonen op erven ed. (maak uw erf goed), materialisering passend bij het landschap. Vrijkomende boerderijen of andere panden herontwikkelen volgens de karakteristieken van Stompwijk (middels beeldkwaliteitplan en/of pandengids).
5. Het gebied tussen de rondweg en de kern wordt duurzaam groen en open gehouden door middel van de ontwikkeling van een aantal (weide)landgoederen.
6. Binnen de nieuwbouwopgaven moeten een aantal projecten worden aangewezen voor bijzondere doelgroepen. Nabij het winkelcentrum en nabij het Kulturhus zijn uitstekend geschikt voor senioren/jongeren.
7. De gemeente heeft een rol om samen met particuliere initiatiefnemers ervoor te zorgen dat juist voor senioren en jongeren woningen worden gerealiseerd.



Impressie bestaande dorpse bebouwing

# 10. Voorzieningen



## 10.1 Karakteristiek bestaande voorzieningen

In Stompwijk is, zoals in vrijwel alle dorpen in Nederland in de afgelopen jaren een sterke afname van het voorzieningenbestand aan de orde geweest waardoor dit op een kritiek laag punt is beland. Voor met name ouderen is het lage plaatselijke voorzieningenniveau een probleem. Daarmee is echter ook een plek met levendigheid en ontmoetingswaarde verdwenen. De algehele leefbaarheid in het dorp is hierdoor achteruit gegaan.

Duidelijk is geworden dat het beleid van de afgelopen decennia (en wat in belangrijke mate nu nog heerst), waarin de groei van de dorpen veelal is bevroren ten gunste van het behoud van de dorps kenmerken, geen behoud van alle vormen van kwaliteit garandeert. Doordat in Stompwijk sprake is van een verdeling in twee kerngebieden is het behouden van voldoende draagkracht een extra lastige opgave. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau weer te verhogen en de centrumgebieden tot aantrekkelijk verblijfs- en ontmoetingsplaatsen te transformeren.

## 10.2 Beschrijving problemen en kansen

### Een rijk verenigingsleven

Stompwijk is een hechte gemeenschap met een rijk verenigingsleven. Het behoud en de versterking van het verenigingsleven is een belangrijk uitgangspunt bij het leefbaar houden van de kern. De toenemende vergrijzing en ontgroening van het dorp is daarbij een bijzonder aandachtspunt

### Recreatieve voorzieningen

Het 'Groene Hart'-imago biedt tal van kansen om binnen het recreatieve profiel, te zoeken naar recreatieve voorzieningen die tevens een bijdrage leveren aan de levendigheid en de leefbaarheid van de kern Stompwijk. Dit is in de werkateliers verder onderzocht.

### Centrumgebied

Het gebied tussen de kerk en de hoge brug kan zich in de toekomst bij uitstek ontwikkelen als een brandpunt van activiteiten, zowel voor de dorpsbewoners als de recreant. De kerk, het dorps huis en de uitspanningen zoals café de Gouden Leeuw en partyherberg het Blesse Paard vormen de belangrijkste ontmoetingspunten op de route. Met de komst van een mogelijk Kulturhus wordt een nieuw ontmoetingspunt toegevoegd. Daarbij is het van essentieel belang dat het gebied een grotere verblijfskwaliteit krijgt. De huidige Dr. Van Noortstraat is niet uitnodigend voor voetganger of fietser. Vrachtwagens rijden over de smalle straat, overal staan auto's geparkeerd en er is geen voetpad.

## Het Kulturhus

Stompwijk is een kleine kern van rond de 2400 inwoners. Het voorzieningenniveau van de kern, dat van grote invloed is op de leefbaarheid, staat onder druk. Voorzieningen trekken weg, worden kleiner of kennen een negatieve exploitatie. Al sinds 2004 wordt door een aantal partijen (gemeente Leidschendam-Voorburg, de Adviesraad Stompwijk, Woningbouwvereniging Vidomes en Stichting Florence) nagedacht over de instandhouding en uitbreiding van bestaande voorzieningen. Dit zou kunnen door de bestaande voorzieningen van het dorp te bundelen en onder te brengen in een zogenaamd Kulturhus. Het bundelen van voorzieningen moet daarbij gepaard gaan met het besparen van ruimte, het efficiënt gebruiken van de ruimtes en het genereren van positieve spin off van voorzieningen op elkaar.

Het Kulturhus, een begrip van Scandinavische oorsprong, is een algemene aanduiding voor een combinatie van voorzieningen op verschillende terreinen onder één dak en één management. Het kan gaan om cultuur, welzijn, informatie, zorg, educatie en algemene dienstverlening, zowel non-profit als commercieel.

In een inventariserend rapport uit augustus 2005 zijn de meningen, wensen en ideeën van de verschillende partijen gepeild.

Het programma dat men voor het Kulturhus in Stompwijk voorziet is samengevat als volgt opgebouwd:

Voorzieningen	
Medische voorzieningen	
200 m <sup>2</sup> bvo	
Dorps huis	300 m <sup>2</sup> bvo
Bibliotheek	200 m <sup>2</sup> bvo
Peuterspeelzaal	100 m <sup>2</sup> bvo
Basisschool	
8 klassen + gymzaal + overig	750 m <sup>2</sup> bvo
Speelplein	300 – 500 m <sup>2</sup> bvo
Appartementen voor senioren	60 appartementen
Commerciële voorzieningen	pm

De m<sup>2</sup> bvo zijn globaal en indicatief. De precieze programmatische wensenlijst is terug te lezen in het inventarisatierapport voor het Kulturhus uit 2005. De wens om 60 seniorenwoningen te realiseren hangt samen met de wens om in het zorgpunt 24-uurs-service te kunnen verlenen. Deze wens is ter nadere overweging. Hierbij kan ook worden nagegaan of de 24-uurs bereikbaarheid op een andere wijze kan worden gerealiseerd.

In het rapport worden drie mogelijke locaties genoemd voor de situering van het Kulturhus:

- de locatie van het dorps huis;
- de locatie van de school;
- de locatie van het Wit-Gele-Kruisgebouw in combinatie met de strook tegenover de supermarkt.

Diverse partijen zien grote meerwaarde in het gezamenlijk gebruik van diverse ruimtes.

In het rapport staan de volgende aanbevelingen

- Laat een onafhankelijke partij de opzet van het Kulturhus leiden;
- Zorg voor het betrekken van een zo groot mogelijk aantal partijen voor deelname;
- De locaties bij de kerk en het dorps huis bieden vele mogelijkheden;
- Diep in de volgende fase een aantal zaken goed uit:
  - Locatieonderzoek;
  - Organisatiestructuur;
  - Beheermanagement;
  - Mogelijke gezamenlijke programmering;
  - Mogelijk gezamenlijk gebruik van ruimtes;
  - Programma van eisen.

### 10.3 Besproken onderwerpen

#### Minimaal voorzieningenniveau

Bij een leefbare kleine kern hoort een minimaal voorzieningenniveau. De minimaal gewenste voorzieningen zijn als volgt puntsgewijs samen te vatten.

- Ruimte voor de verenigingen;
- Ruimte voor sport;
- Het Kulturhus (inclusief gezondheidscentrum);
- De Kerk;
- De Supermarkt.

#### Het centrumgebied wordt verblijfsgebied

De Dr. Van Noortstraat zal op lange termijn transformeren naar een mooie en aangename straat, waarin de kwaliteiten van de weg langs het water met historische bebouwing goed tot zijn recht komen. Er is minder vrachtverkeer en sluijverkeer. Het parkeren wordt waar mogelijk van de Dr. Van Noortstraat geweerd en door middel van eenrichtingverkeer voor de auto wordt extra ruimte gewonnen voor de voetganger en de fietser. Waar mogelijk worden nieuwe verblijfsplekken (een groen plein, een terras, een bank) toegevoegd aan de straat.



Het bestaande dorps huis en bibliotheek



### Recreatieve voorzieningen

Het toekomstige Groene Hart profiel biedt tal van kansen voor nieuwe voorzieningen en ondernemingen die tevens een positieve invloed op de levendigheid en leefbaarheid van het dorp kunnen hebben. In de werkateliers zijn de volgende mogelijkheden de revue gepasseerd:

- Jeu de boules banen;
- Eetgelegenheden en cafés;
- Bed and breakfast mogelijkheden;
- Kleine ambachtswinkeltjes en boetieks;
- Een haventje aan de Nieuwe Vaart/ Jan Koenensloot.

### Recreatieve knopen

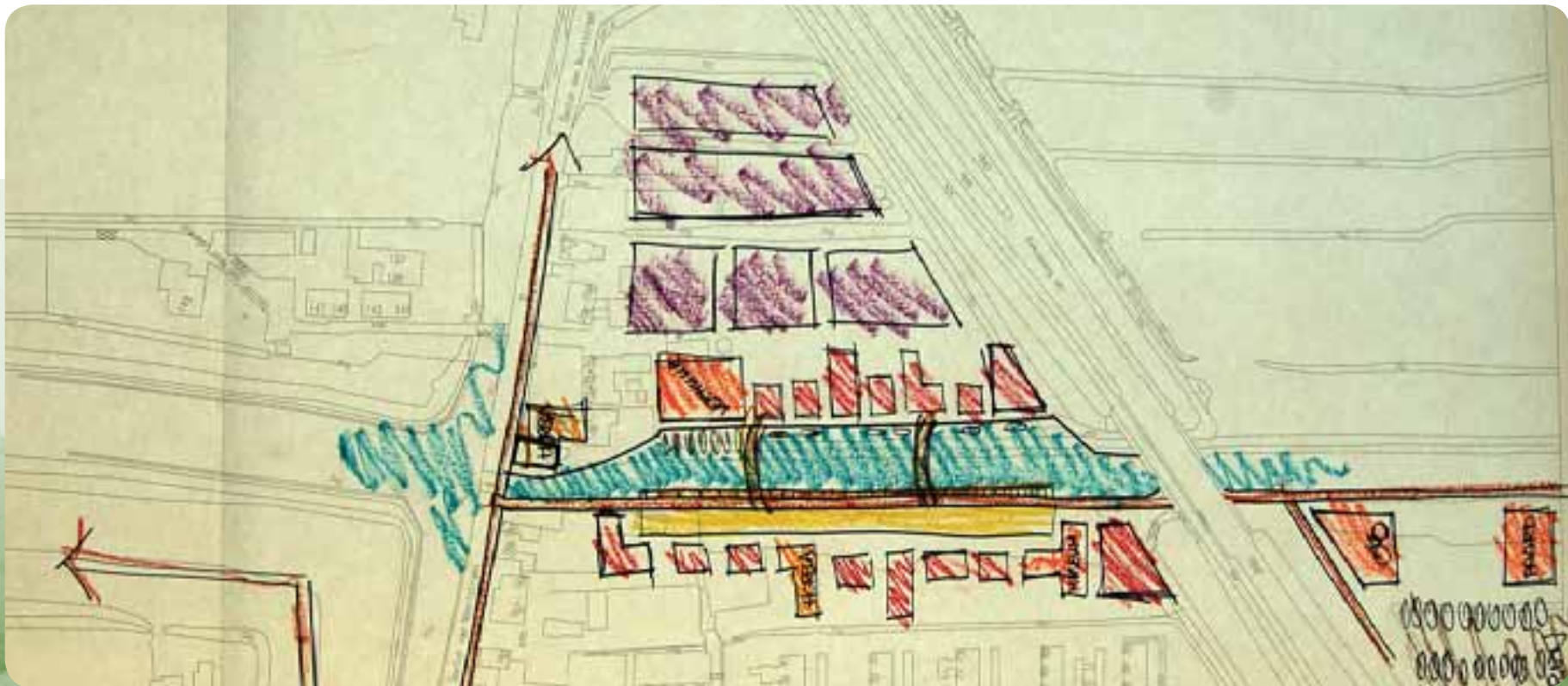
Er worden twee recreatieve knooppunten ontwikkeld. In het hoofdstuk Buitengebied is het recreatieve knooppunt Kostverlorenweg/Stompwijkseweg besproken. Hier wordt het recreatieve knooppunt gesitueerd bij de kern Stompwijk besproken.

Het recreatieve knooppunt loopt van de hoge brug langs de Jan Koenensloot tot aan het driehoekige perceel aan de oostzijde van de N206. De ligging van het knooppunt in het

dorp, vlak naast de N206 en langs het water, zorgt voor veel potentie. Er wordt ingestoken op actieve recreatie in relatie tot sport. Verhuur van fietsen, bootjes en kano's is hier mogelijk, zodat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van het recreatieve netwerk. Vanaf deze locatie kan men via verschillende richtingen het buitengebied, het Groene Hart, verder verkennen. Goede parkeerfaciliteiten zijn dan ook aanwezig bij het knooppunt. Tevens is er een uitgebreide informatievoorziening aanwezig over het recreatieve netwerk en de evenementen en activiteiten die georganiseerd worden.

De sterke relatie met de kern Stompwijk komt verder tot uiting in de kleine winkeltjes met bijvoorbeeld streekproducten en de horeca. Er is zelfs gesproken over een streekmuseum. Zakelijke recreatie kan hier gecombineerd worden door vergaderfaciliteiten. Bedrijven hoeven niet meer naar de Ardennen maar kunnen in het Groene Hart (zakelijk) recreëren. Verder komt er een kleine haven waar ook passanten kunnen overnachten.

In het laatste atelier is als idee besproken om het Kulturhus ook te situeren bij dit knooppunt. Of dit haalbaar en wenselijk is dient verder bij de uitwerking van het Kulturhus en het knooppunt uitgezocht te worden. Het exacte ontwerp van het recreatieve knooppunt moet nog nader worden uitgewerkt.



Impressie recreatieve knoop Stompwijk

## Evenementen

Om de recreatieve waarde van het dorp te vergroten kunnen bestaande Stompwijkse evenementen worden versterkt en moet ruimte worden geboden aan mogelijke nieuwe passende initiatieven. Hierbij valt te denken aan een kerkveiling, jaarmarkt, optochten/processies, oogstfeest, levende geschiedenis. Evenementen bieden de mogelijkheid Stompwijk als parel in het Groene Hart te promoten.

## Kulturhus: programma

Het programma van het Kulturhus wordt samengesteld door de betrokken partijen. Gekeken kan worden of de ideeën die ontstaan zijn tijdens de ateliers een plek kunnen krijgen in het Kulturhus.

Verder kan het Kulturhus het voorbeeld zijn van innovatief ruimtegebruik en energiegebruik. Hierbij worden zoveel mogelijk voorzieningen gebundeld om tot optimale ruimtewinst en energiewinst te komen. Parkeren wordt daarbij op innovatieve wijze opgelost.

## Kulturhus: locatie

In het derde werkatelier zijn de drie mogelijke locaties voor het Kulturhus nader onderzocht en besproken. Uitgangspunt daarbij was het globale programma, zoals dat in de eerste paragraaf is beschreven.

In het werkatelier is gepoogd het gevraagde programma op de verschillende locaties in te passen.

De locatie Meerlaan nabij het winkelcentrum is een zeer beperkte locatie in oppervlakte. Op de locatie van het huidige wit-gele-kruisgebouw is ruimte om het Kulturhus te realiseren in een beperkte vorm. De 800m<sup>2</sup> gevraagde voorzieningen zijn te realiseren in twee bouwlagen, maar er is geen ruimte voor een school.

Het voordeel van de locatie is de ligging ten opzichte van de voorzieningen en het openbaar vervoer. Daarbij is het een locatie die centraal is gelegen in het woongebied, dus voor de Stompwijker goed bereikbaar.

Maar de locatie biedt geen flexibiliteit en uitbreidingsmogelijkheid. Op de groenstrook tussen de supermarkt en de Meerlaan kunnen zo'n 20 seniorenwoningen worden gerealiseerd, maar deze locatie komt niet in aanmerking voor verdichting. Veel mensen kijken uit op het groen en de locatie is moeilijk te verkavelen. Daarbij is hier voor het benodigde parkeren te weinig plek.

De locatie van het huidige dorps huis biedt meer mogelijkheden voor de realisatie van de voorzieningen van het Kulturhus. Zeker wanneer het naastgelegen perceel daarbij in beschouwing wordt genomen.

Het huidige dorps huis kan hierbij uitbreiden tot de gevraagde 800 m<sup>2</sup> bvo (in 2 bouwlagen) en daarbij zijn er nog mogelijkheden voor eventuele doorgroei. Ook kan in dit model de pastorie van de kerk worden betrokken in het Kulturhus-concept. Het naastgelegen perceel biedt ruimte aan zo'n 30 à 40 woningen voor senioren, die in directe verbinding kunnen staan met het Dorps huis.

De voordelen van deze locatie liggen in het feit dat je het bestaande dorps huis kunt gebruiken als basis voor het Kulturhus, er relatief veel woningen in de nabijheid van het Kulturhus gebouwd kunnen worden en dat het een opwaardering van de kern betekent. Nadeel van de locatie is dat ook in dit model geen ruimte is voor de realisatie van de school op de locatie. Daarbij ligt de locatie het minst centraal van de drie locaties, moet men altijd de Dr. Van Noortstraat kruisen voor gedeeld gebruik van ruimte met school en kerk en zou hiermee een derde centrumplek (de supermarkt, de kerk/school en het Kulturhus) worden gemaakt. Ook is er onzekerheid met betrekking tot mogelijke verwerving van gronden.

De schoollocatie is de grootste van de drie locaties. Hier kan het volledige programma van het Kulturhus inclusief de schoolvoorziening worden gerealiseerd. Om tot een optimale ontwikkeling van de locatie te komen is het wenselijk de naastgelegen locaties te betrekken in de ontwikkeling. Op deze wijze kan een ideale ontsluiting voor de voorziening worden gemaakt en kunnen 40 tot 50 woningen voor senioren worden toegevoegd aan de locatie.

Verdere voordelen van deze locatie zijn de redelijk centrale ligging, de mogelijke koppeling met de pastorie van de kerk, mogelijke verdienmogelijkheden voor de kerk en tot slot de flexibiliteit en de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is een groot deel van deze locatie gemeentegrond.

Nadelen van de locatie zijn de relatief hoge kosten door de sloop van de huidige school en de onzekerheid over aankoop van aanliggende gronden. Bundeling van programma leidt tot kansen, maar is ook erg complex.

Afrondend kan worden geconcludeerd dat zowel de locatie van het Dorps huis als de locatie van de school ruimtelijk mogelijkheden bieden voor de realisatie van een Kulturhus, waarbij de locatie van de school de meeste mogelijkheden biedt voor de realisatie van het optimale programma. De locatie aan de Meerlaan valt door zijn beperkte omvang af als potentiële locatie. Belangrijk is om bij de verdere keuze voor de locatie de financiële doorrekening mee te nemen.



Mogelijke locaties toekomstig Kulturhus

#### 10.4 Conclusies

1. Voor de leefbaarheid in het dorp Stompwijk is het handhaven van een minimaal voorzieningenniveau een vereiste.
2. De verblijfskwaliteit van het gebied tussen kerk en hoge brug moet sterk worden verbeterd. Daarvoor is het noodzakelijk dat het profiel van de Dr. Van Noortstraat wordt aangepakt.
3. Daarbij horen een aantal sociaal-maatschappelijke voorzieningen die gebundeld worden in het Kulturhus.
4. In de totale afweging voor de realisatie van het Kulturhus, zijn slechts twee locaties zinvol om verder te onderzoeken. Het dorps huis en de school.
5. Het Kulturhus is samen met de kerk het toekomstige functionele en symbolische hart van de kern
6. In een vervolgtraject voor het Kulturhus moet worden onderzocht of en welke functies een verrijking zijn voor het voorzieningencentrum.
7. Het Groene Hart Imago biedt tal van aanknopingspunten voor aanvullende nieuwe voorzieningen in het dorp.
8. Voor de kern van Stompwijk moet planologische ruimte worden gecreëerd voor horecafaciliteiten, ambachtelijke detailhandel, bed and breakfast.
9. Er wordt een recreatief knooppunt ontwikkeld bij de kern van Stompwijk tussen de Hoge Brug, langs de Jan Koenensloot naar de driehoek aan de oostzijde van de N206. Dit knooppunt speelt in op twee onderwerpen:
  - a. actieve vormen van recreatie in combinatie met sport
  - b. sterke relatie met de kern Stompwijk
10. Evenementen bieden de mogelijkheid Stompwijk als Groene Hart parel in de picture te brengen om de recreatieve waarde van het dorp te vergroten.
11. Aan de Jan Koenensloot en/of de Nieuwe Vaart moet de mogelijkheid voor de realisatie van een kleine passantenhaven worden onderzocht.

# 11. Financien



## 11.1 Inleiding

De in deze visie genoemde ontwikkelingen brengen voornamelijk kosten met zich mee. De kosten én mogelijke opbrengsten worden in deze paragraaf nader toegelicht. Hiervoor is de indeling van de visie aangehouden. De in deze paragraaf genoemde bedragen zijn gebaseerd op globale inschattingen en geven slechts een indicatie van de werkelijke kosten. Afwijkingen van enkele honderdduizenden euro's zijn zeer goed mogelijk. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW en op prijspeil 2007. De kosten voor de civieltechnische werkzaamheden zijn inclusief kosten voor voorbereiding en toezicht. De kosten voor de verdere planontwikkeling door de benodigde vakdisciplines (stedenbouw, vastgoed, e.d.) zijn nog buiten beschouwing gelaten.

## 11.2 Buitengebied

*ca. € 500.000*

De meeste voorstellen voor het buitengebied betreffen acties die door andere partijen en overheden zullen moeten worden gerealiseerd. De gemeente zal met name in het buitengebied investeren door via het bestemmingsplan gewenste ontwikkelingen toe te staan en te stimuleren.

Een eventuele grondbank voor agrarische gronden zal nog nader worden onderzocht. Deze zou zich na een startinvestering in principe zelf moeten kunnen bedruipen. Ook kan aansluiting worden gezocht bij reeds bestaande grondbanken en werkzaamheden van de landinrichting.

De kosten voor de aanleg van fiets- en wandelroutes zijn afhankelijk van de lengte en de gewenste kwaliteit. Als de paden deel uitmaken van een groter netwerk, is financiering door andere partijen mogelijk. Voor deze raming is uitgegaan van de aanleg van 5 km fiets- en wandelroutes (€ 0,3 mln). Voor de recreatieve knooppunten geldt dat de gemeente in eerste aanleg vooral zal investeren in de aanleg van parkeergelegenheid (€ 0,2 mln). De verwachting is dat de overige voorzieningen op een dergelijk knooppunt door andere partijen kunnen worden gefinancierd en uitgebaat.

## 11.3 Infrastructuur

*ca. € 30,4 miljoen*

De verbetering van de infrastructuur brengt de meeste kosten met zich mee. Voor de ontsluitingsweg aan de noordzijde van het dorp (8,5 mln), de verbetering van de interne ontsluiting van het glastuinbouwgebied (0,3 mln) en de reconstructie van de Stompwijkseweg (15,4 mln), worden kosten ter hoogte van circa 24,2 miljoen euro verwacht. Als ook de rondweg om het glastuinbouwgebied wordt aangelegd, komt hier nog eens ruim 5,6 miljoen euro bij. Voor de rotondes, die de kruispunten met de N206 moeten verbeteren, is een raming van 0,6 miljoen euro opgenomen. De resterende kosten voor deze rotondes komen ten laste van de provincie omdat er sprake is van een provinciale weg.

De aanleg van de parallelstructuur langs de A4 betreft een Rijksinvestering. Ook financieel buiten beschouwing gelaten zijn de investeringen die deel uitmaken van het project Nieuwe Driemanspolder. Dit betreft onder meer de aanleg van de Limietsloot en het fietspad parallel daaraan.

#### 11.4 Bedrijvigheid

*PM*

Voor nieuwe bedrijvigheid is de locatie aan de Huyssitterweg benoemd. Deze locatie is niet in eigendom van de gemeente. Verwachting is dat deze ontwikkeling zonder extra financiële inspanning van de gemeente kan plaatsvinden. De gemeente zal dan wel via het bestemmingsplan de nieuwe bestemming mogelijk maken.

Voor de herstructurering van het glastuinbouwgebied zal de positie van de gemeente in het planproces nog nader moeten worden onderzocht. In 2004 zijn berekeningen gemaakt waarbij de gemeente gronden zou aankopen en weer zou uitgeven. De herinrichting van het gebied en de kosten voor extra water en groen zouden worden gedekt uit deze grondopbrengsten. De totale kosten voor de herstructurering werden destijds geraamd op 11,4 miljoen euro. Voor de opbrengsten werd toen uitgegaan van gronduitgifte voor glastuinbouw, bedrijvigheid en een beperkt aantal woningen. Daarnaast werd rekening gehouden met een eigen bijdrage van de tuinders. Hiermee kon deze herstructurering kostenneutraal plaatsvinden. Intussen is duidelijk dat nieuwe woningen in het kassengebied niet mogelijk zijn. Een kostenneutrale herstructurering zal hierdoor niet zonder extra bijdragen van tuinders en/of overheden en/of andere partijen mogelijk zijn.

Voor de meeste verspreid liggende glastuinbouwbedrijven is inmiddels gezocht naar een oplossing in de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor andere bedrijven is het wellicht mogelijk om zonder gemeentelijke inzet te verkassen naar het glastuinbouwgebied. Als de gemeente actief bedrijven wil saneren, kan dit snel hoge kosten met zich meebrengen. Dit geldt ook voor de bedrijven die langs de Stompwijkseweg zijn gevestigd en daar voor de definitieve inrichting van de Stompwijkseweg moeten wijken. Een hogere prioriteitsstelling voor de inrichting van de Stompwijkseweg kan ertoe leiden dat bedrijven uitgekocht moeten worden tegen hoge kosten. Deze kosten verschillen per bedrijf en kunnen nu nog niet worden ingeschat.

#### 11.5 Kern en wonen

*ca. € 1,7 miljoen*

In de kern speelt de verbetering van de lokale infrastructuur door middel van een andere inrichting van de Dr. Van Noortstraat en het verbeteren van de parkeeroplossingen in de kern. De kosten hiervoor zijn geraamd op ca. 1,7 miljoen euro.

Daarnaast zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in kaart gebracht. Hiermee zou de gemeente mogelijk geld kunnen verdienen om andere ontwikkelingen mogelijk te maken. De verwachting is dat de meeste aangewezen locaties door de eigenaren zelf zullen worden ontwikkeld. De gemeente kan slechts opbrengsten realiseren als zij op eigen (of aangekochte) grond woningbouw mogelijk maakt. Voor deze raming is ervan uitgegaan dat de woningbouwlocaties op gemeente-eigendom kostenneutraal zullen worden ontwikkeld. Dat betekent dat de kosten die gemaakt worden om de locatie te ontwikkelen, worden gedekt door de grondopbrengsten, maar dat er geen winst wordt gemaakt. Dit is het geval als er een gezonde mix van woningen in verschillende prijsklassen wordt gerealiseerd conform de wens van de gemeente om op eigen grond extra aandacht te geven aan de bouw van betaalbare woningen. Als gekozen zou worden voor de realisatie van dure woningbouw of de uitgifte van dure vrije kavels zouden eventueel extra opbrengsten worden gegenereerd. In deze raming is hier dus niet vanuit gegaan.



## 11.6 Voorzieningen

€ 400.000 tot € 2.700.000 (inclusief nieuwbouw woningen)

Voor de verbetering van de voorzieningen moet het Kulturhus gaan dienen. De beide locaties die hiervoor in aanmerking komen zijn doorgerekend. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de locatie aan de Van Santhorststraat beschikbaar komt voor een nieuwe ontwikkeling, en dat ook de dorpshuislocatie beschikbaar komt als het Kulturhus op de schoollocatie wordt gebouwd. Tevens is rekening gehouden met de op dit moment nog hoge boekwaarden van de school.

Voor de berekeningen is alleen uitgegaan van de locaties die in eigendom van de gemeente zijn (dus zonder aangrenzende locaties van particuliere eigenaren). Op de schoollocatie bedragen de kosten voor nieuwbouw van het Kulturhus en een nieuwe school bijna 3,8 miljoen euro. Dit komt met name omdat ook de school (met gymzaal) moet worden herbouwd en het huidige schoolgebouw nog niet is afgeschreven. De opbrengsten uit woningbouw zijn bij een gemiddeld programma geraamd op circa 760.000 euro. Als het Kulturhus op de schoollocatie wordt gerealiseerd, komen de locaties van het Dorpshuis en de Van Santhorststraat beschikbaar voor woningbouw. Bij een gemiddeld woningbouwprogramma kunnen hier na aftrek van de kosten opbrengsten van circa 360.000 euro worden gerealiseerd.

Op de dorpshuislocatie zijn de investeringen lager, rond de 1 miljoen euro. Bij een gemiddeld woningbouwprogramma zijn de opbrengsten geraamd op 650.000. De kosten en opbrengsten voor de locatie aan de Van Santhorststraat zijn hier al in meegenomen.

Bij deze ramingen is uitgegaan van een gemiddeld programma. Als gekozen wordt voor zorgwoningen kunnen de opbrengsten beduidend lager uitvallen.

## 11.7 Conclusie

De totale kosten bedragen circa 35 miljoen euro met een aanzienlijke marge. Voor de dekking van de bovengenoemde kosten zal de gemeente Leidschendam-Voorburg de komende jaren gelden moeten reserveren. Ook zal worden gezocht naar mogelijke subsidies en ook aan andere overheden en instanties zal gevraagd worden te investeren in het gebied. Een goede fasering van de verschillende werkzaamheden is cruciaal om de kosten te kunnen beheersen. Niet alles kan in één keer worden gerealiseerd.

# 12. Uitvoeringstrategie





## 12.1 Fasering

In de voorgaande hoofdstukken is een perspectief geschetst voor de ontwikkeling van Stompwijk in de periode tot 2030. Wanneer wordt gekozen voor het ten uitvoer brengen van deze visie, zal vervolgens worden beschouwd hoe de plannen stap voor stap zullen worden gerealiseerd. Dit zal worden uitgewerkt in een uitvoeringsplan. Tijdens de gebiedsateliers is, daarop vooruitlopend, in grote lijnen gekeken naar een logische fasering.

Enkele planonderdelen hebben een logische volgordelijkheid. Dit geldt met name voor de aanleg van de rondweg en ontwikkelingen die daarmee samenhangen. Daarnaast hebben enkele onderdelen een hoge urgentie vanwege specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld verkeers(on)veiligheid. Ten slotte is gekeken welke onderdelen kunnen worden getypeerd als 'laaghangend fruit', vanwege lage kosten en hoge (maatschappelijke) opbrengsten.

### Aanleg rondweg

Bij de analyse van planonderdelen blijkt dat één onderdeel een wezenlijke fasering aanbrengt in de planrealisatie. Dit is de aanleg van de rondweg rond het dorp en/of de aansluiting van de parallelstructuur. Verschillende planonderdelen kunnen pas worden uitgevoerd zodra de rondweg en/of een aansluiting op de parallelstructuur is gerealiseerd.

### Herinrichting Dr. Van Noortstraat

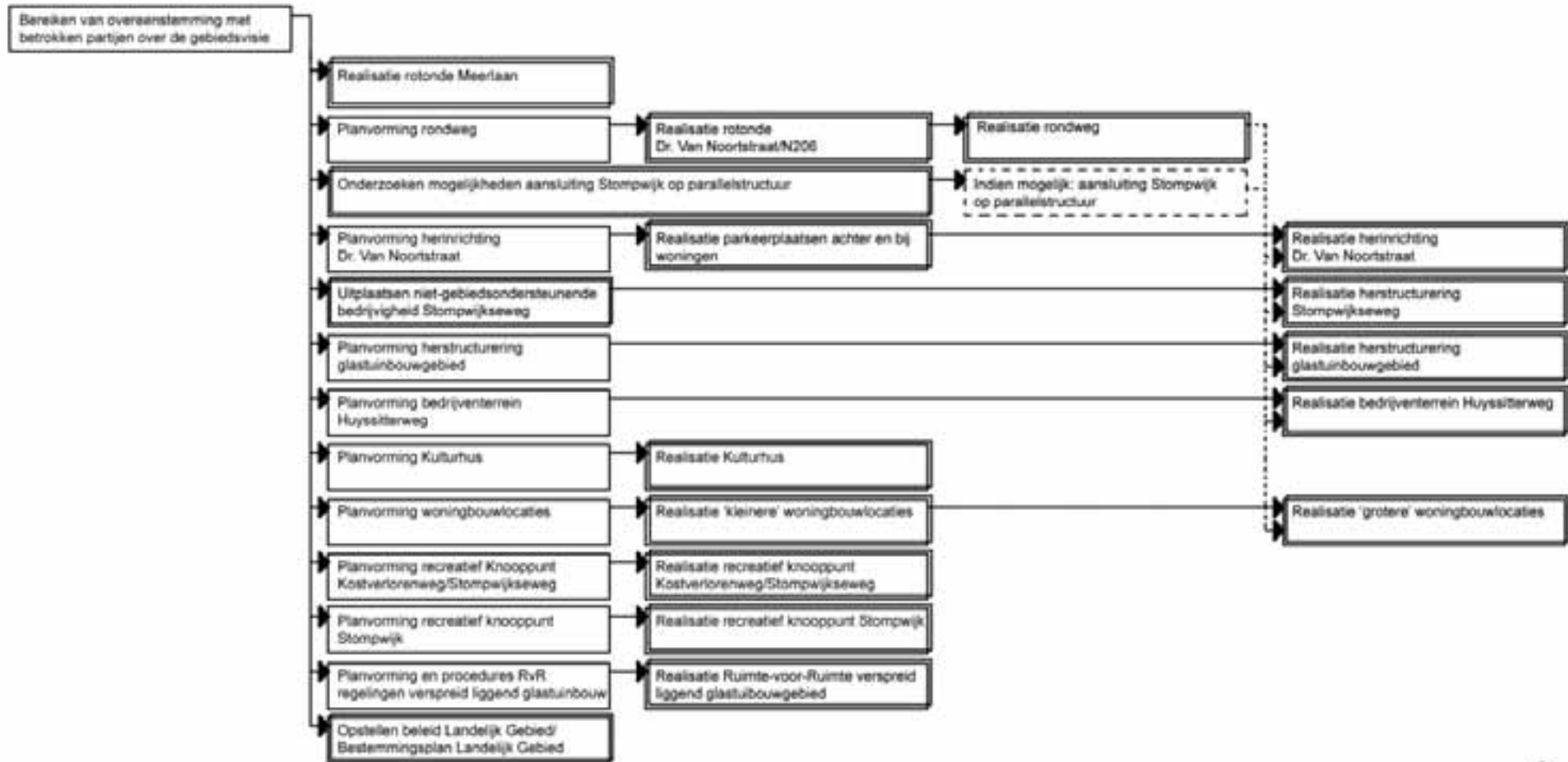
De verkeerssituatie op de Dr. Van Noortstraat vraagt op zo kort mogelijke termijn om verbetering. De structurele herinrichting van de straat kan echter pas plaatsvinden wanneer de rondweg en/of een aansluiting op de parallelstructuur is gerealiseerd. Tot die tijd kunnen gemarkeerde parkeervakken op straat zorg dragen voor betere doorstroming van het verkeer. Ook het realiseren van parkeerplaatsen achter de woningen kan reeds van start gaan, waarmee de parkeerdruk afneemt. Ook dit komt de doorstroming en verkeersveiligheid ten goede.

### Aanleg rotondes N206

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het wenselijk dat de aanleg van de rotonde bij de kruising van de N206 en de Meerlaan direct wordt opgepakt. Voor de rotonde bij de aansluiting van de Dr. Van Noortstraat op de N206 geldt dit eveneens. Deze laatstgenoemde maakt echter deel uit van de rondweg en kan pas worden gerealiseerd wanneer de planvorming voor de rondweg gereed is.

### Herstructurering Glastuinbouw

Het glastuinbouwgebied zal worden geherstructureerd. Daarbij zal het bestaande gebied intensiever worden gebruikt en zal het gebied langs de randen met nieuwe kassen worden uitgebreid. In de nieuwe situatie betekent dit dat meer producten zullen worden getransporteerd, hetgeen meer verkeer genereert. Daarnaast zal de bouw van kassen gedurende de bouwperiode de aanleiding zijn voor veel bouwverkeer. Gezien het feit dat de Dr. Van Noortstraat reeds is overbelast, pleit dit voor een fasering waarbij eerst de rondweg wordt aangelegd, en pas daarna de herstructurering plaatsvindt. Echter, vanuit bedrijfseconomische overwegingen is er een belang om reeds eerder nieuwe kassen te bouwen. Het gebied nog vijf jaar 'op slot' zetten, kan voor verschillende tuinders betekenen dat het bedrijf ter plaatse niet kan voortbestaan. Dit vraagt om creatieve oplossingen, maatwerk en om een goede dialoog tussen bedrijven en omwonenden. Vooruitlopen met uitbreiding van kassen op de aanleg van de rondweg zal daarbij alleen mogelijk zijn wanneer daarmee een stevige bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheid van het gebied.



**Volgordelijkheid van projecten: welke projecten zijn van elkaar afhankelijk of hebben een relatie met elkaar.**

De projecten zijn niet op volgorde van belangrijkheid neergezet. Na het vaststellen van de visie zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld waar de projecten een startdatum en een einddatum krijgen toegekend.

### **Uitbreiding bedrijventerrein Huysitterweg**

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Huysitterweg gelden dezelfde overwegingen: bouwverkeer tijdens de bouwfase en meer verkeer in de eindsituatie zetten deze uitbreiding op de agenda na aanleg van de rondweg. In uitzonderingsgevallen zal sprake kunnen zijn van maatwerk.

### **Woningbouw**

Ook de realisatie van woningbouwlocaties zal de verkeersoverlast op de Dr. Van Noortstraat doen toenemen. Hier zal specifiek moeten worden gekeken wat mogelijk en toelaatbaar is, zodat kleinere bouwlocaties die gunstig zijn gesitueerd direct kunnen worden gerealiseerd. Met het bebouwen van grotere aantallen woningen op ongunstige locaties is het verstandiger te wachten tot de rondweg en/of een aansluiting op de parallelstructuur is gerealiseerd.

### **Kulturhus**

Het ontwikkelen van het Kulturhus met daaraan gekoppeld seniorenwoningen heeft een hoge prioriteit binnen Stompwijk. Allereerst om de voorzieningen op peil te houden. Ten tweede wordt door het bouwen van seniorenwoningen de doorstroming bevorderd binnen de woningbouw in Stompwijk wat weer ten goede komt van starters. De bouw van het Kulturhus zal veel bouwverkeer met zich meebrengen. Wanneer hiermee pas wordt aangevangen zodra de rondweg gerealiseerd is, zal dit veel overlast schelen. Bovendien kan dan met de herinrichting van de Dr. Van Noortstraat direct de parkeergelegenheid voor het Kulturhus goed worden ingepast.

De ontwikkeling van het Kulturhus afhankelijk maken van de rondweg weegt niet op tegen de wens vanuit het dorp Stompwijk om zo snel mogelijk tot ontwikkeling van het Kulturhus over te gaan. De ontwikkeling van het Kulturhus wordt dan ook losgekoppeld van de aanleg van de rondweg en naar voren gehaald in de tijd. De ontwikkeling van het Kulturhus vraagt een goede uitwerking met betrekking tot de logistieke stromen tijdens de bouw.

### **Herstructurering Stompwijkseweg**

Het opknappen van de Stompwijkseweg en inrichten als recreatieve route kan pas gerealiseerd worden als het zware verkeer is afgenomen. Het zware verkeer dat momenteel nog gebruik maakt van de Stompwijkseweg veroorzaakt namelijk een snelle achteruitgang van de kwaliteit van de weg. Wanneer de weg direct wordt opgeknapt, zal de kwaliteit van het wegdek relatief snel weer verslechteren. Om deze reden verdient het aanbeveling eerst maatregelen te nemen die de belasting door zwaar verkeer verminderen.

De eerste maatregel is het aanleggen van de rondweg en/of de aansluiting op de parallelstructuur. Na realisatie van de rondweg zal het verkeer uit het glastuinbouwgebied veel minder gebruik maken van de Stompwijkseweg. Daarnaast zullen niet-gebiedsondersteunende-bedrijven langs de Stompwijkseweg die zwaar verkeer genereren worden uitgeplaatst en zal indien mogelijk verkeer worden omgeleid via de parallelstructuur van de A4. Wanneer al deze maatregelen zijn geëffectueerd, zal de Stompwijkseweg, afgezien van agrarisch bestemmingsverkeer, vrij zijn van zwaar verkeer. Deze maatregelen vergen echter stuk voor stuk veel tijd.

De beslissing om het opknappen van de Stompwijkseweg en het inrichten als recreatieve route in de fasering afhankelijk te maken van deze maatregelen, houdt in dat dit project fors opschuift in de tijd en dat gedurende langere tijd intensief regulier onderhoud zal moeten worden blijven gepleegd. Tevens is door de beslissing om de Stompwijkseweg op te knappen en in te richten als recreatieve route een minder ingrijpende opknapbeurt noodzakelijk. Besparingen kunnen worden ingezet om de rondweg en/of de parallelstructuur te versnellen, Dit heeft direct effect op de snelheid waarmee de Stompwijkseweg aangepakt kan worden.

In het schema is de volgorde van projecten weergegeven.

## 12.2 Samenwerking

De voorliggende visie voor de toekomst van Stompwijk is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met veel partijen: overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bewoners. De plannen die hieruit voortvloeien zullen ook alleen gerealiseerd kunnen worden in nauwe samenwerking met deze en andere partijen.

### Samen werken aan deelprojecten

Gezien het belang van het versterken van de kwaliteiten van het veenweidegebied voor de regio, zal hiertoe een beroep worden gedaan op regionale partners. Alleen gezamenlijk zal het mogelijk zijn om het unieke gebied te bewaren en toegankelijk te maken voor een breed publiek. Dit geldt met name voor de investeringen in de recreatieve Stompwijkseweg en de rondweg, die nodig zijn om rust te creëren in het gebied, de kern autoluw te maken en zo de cultuurhistorie te versterken.

De herstructurering van het glastuinbouwgebied krijgt een belangrijke impuls met het aanleggen van de rondweg. Tegelijkertijd wordt een enorme krachtsinspanning gevraagd om het gebied te intensiveren en duurzame oplossingen te vinden voor energie, water, inpassing etc. Ervaringen in andere glastuinbouwgebieden laten zien dat dit alleen succesvol kan verlopen wanneer lokale ondernemers optreden als trekkers in het proces.

Het concept van het Kulturhus heeft al in zich dat vele partijen meedoen. Een woningcorporatie, een zorginstelling, de gemeente en de Adviesraad Stompwijk zijn al bij de planvorming betrokken. Andere partijen zullen in de loop van het proces aansluiting moeten vinden.

De recreatieve knooppunten vormen een project dat gerealiseerd kan worden in samenwerking met onder meer regionale partners en recreatieve ondernemers.

De realisatie van woningbouwprojecten rust in belangrijke mate op de schouders van particulieren, aangezien deze beschikken over de hiervoor benodigde gronden. De gemeente zal hierbij geen trekkende, maar mogelijk wel een stimulerende rol kunnen vervullen waar het gaat om het bouwen voor specifieke doelgroepen.

### Samen realiseren van een integrale visie

Bij het tot stand komen van de visie is integraal gedacht vanuit vele invalshoeken, dankzij de intensieve samenwerking tussen partijen. Het zal ook in de toekomst van belang blijven om deze integraliteit te bewaken. Daarbij kan worden voortgebouwd op de betrokkenheid die momenteel bestaat.

Alle genoemde deelprojecten zullen een concretiseringslag doormaken. Het op het juiste moment betrekken van belanghebbenden draagt in belangrijke mate bij aan het succes van realisatie. Dit geldt zowel voor de beleidsmatige vraagstukken (buitengebied) als voor de inrichtingsvraagstukken (zoals het glastuinbouwgebied, de kern en de recreatieve knooppunten).

In het op te stellen uitvoeringsplan zal gezocht moeten worden naar een organisatie- en werkvorm die voortbouwt op de succesvolle samenwerking die in het afgelopen jaar is ontstaan. Soortgelijke processen laten zien dat daarbij lokaal trekkerschap een extra succesfactor is.

Hopelijk kijken we in 2030 terug op deze gebiedsvisie als een belangrijke aanzet tot het gezamenlijk verder bouwen aan mooi Stompwijk!

OPDRACHTGEVER:

GEMEENTE LEIDSCHENDAM-VOORBURG

OPGESTELD DOOR:

APPM MANAGEMENT CONSULTANTS:

FRANK VAN VLIET  
JANTIEN VAN DEN BERG,  
HENK DE WIT  
JAN MAURITS VAN LINGE  
MARGA VAN STRIEN

TERRA INCOGNITA:

GEMEENTE LEIDSCHENDAM VOORBURG:

FOTOGRAFIE:

JAN KONINGEN

2 Juli 2007



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**



• appm management consultants



STEDENBOUW EN LANDSCHAP

*apm*  
• appm management consultants

**TERRA  
INCOGNITA**   
STEDENBOUW EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

