

## (Concept) locatiestudie initiatief Tureluur

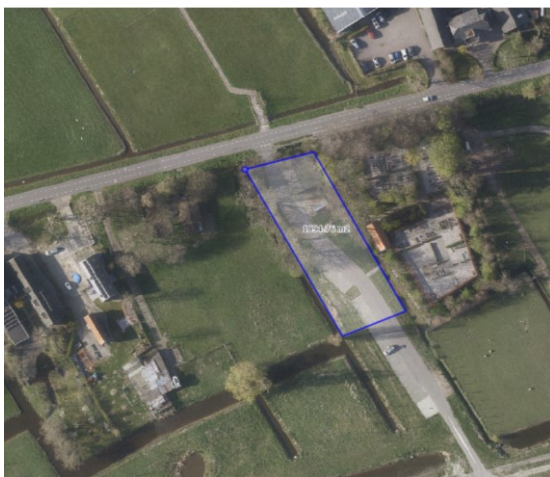
### Aanleiding

Tijdens de informatiebijeenkomst in 2021 over het plan voor de Tureluur op de locatie de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg (locatie van het ruimtelijk kader), kwam vanuit omwonenden de wens naar voren om ook naar alternatieve locaties te kijken. Deze wens is opgepakt door het college en heeft geresulteerd in een locatiestudie.

De eerste stap van deze locatiestudie was een scan van een aantal alternatieve locaties in de rand van het buitengebied gevormd door de Kostverlorenweg, de Stompwijkseweg (tot aan de drie molens) en het Wilsveen (tot aan de drie molens). Uit de locatiescan bleek de recreatieve parkeerplaats naast de Begraafplaats (locatie Wilsveen) de moeite waard om verder te onderzoeken. Hieronder zijn per vakgebied de voor- en nadelen van de locatie Wilsveen in vergelijking met de bestaande locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg aangegeven. Ook wordt ingegaan op de te doorlopen processtappen.



De Stompwijkseweg/Kostverlorenweg (opp. +- 4200m<sup>2</sup>)



Locatie Wilsveen (opp. +- 1900m<sup>2</sup>)

## **Ruimtelijk**

### Locatie Stompwijkseweg/Kostverlorenweg

- De locatie is gelegen in de luwte tegen de achterzijde van de bestaande bebouwing. Deze bebouwing heeft weinig tot geen oriëntatie op het achtergelegen gebied met uitzicht op Leidschenveen;
- De achterzijde van deze bebouwing heeft niet de kenmerkende kwalitatieve erfbegrenzing die genoemd is in de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan landelijk gebied 2012;
- Met een realisatie van een gebouw en overige voorzieningen kan de huidige rand met een eenduidig groen ontwerp voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zorgen. Verwacht effect daarvan is dat de locatie aantrekkelijk wordt om te bezoeken waardoor de toeristische overstapfunctie van de locatie beter zal functioneren;
- De herwaardering van deze locatie zal kunnen bijdragen aan een nieuwe plek voor de omwonenden van Leidschenveen en Leidschendam-Zuid;
- Vanaf deze locatie lopen doorlopende fiets, men- en wandelpaden direct naar het natte gedeelte van de Nieuwe Driemanspolder (N3mp) en naar de drie molens. Daarnaast is Den Haag voornemens de landscheidingsdijk meer recreatieve en natuurwaarde te geven hetgeen het gebied rijker zal maken aan diversiteit.

### Locatie Wilsveen

- De locatie is gelegen op een smalle strook waar nu voornamelijk geparkeerd wordt ten behoeve van een bezoek aan de N3mp. De locatie is van hoger kwalitatief schaalniveau omdat het direct gelegen is tegen de groene randzone van de N3mp. Vanaf de locatie kan direct het natte gedeelte van de N3mp worden bezocht;
- Door de geringe breedte van de locatie is het passen en meten om hier een goede inpassing te krijgen van een gebouw (VO kent een footprint van 350 m<sup>2</sup>). Met dit gebouw zal in ieder geval een groot deel van de zichtlijn tussen het Wilsveen en de N3mp door het gebouw worden geblokkeerd;
- In relatie tot het aangrenzende woonperceel zal de voorziening voor weinig overlast zorgen gezien de functie zo ingepast kan worden dat de oriëntatie van de voorziening voor het grootste deel georiënteerd zal zijn op de N3mp;
- Aan de zijde van de locatie begraafplaats Wilsveen lijkt de ruimtelijke aantasting van die monumentale begraafplaats mee te vallen.

## **Landschapsontwikkeling**

### Locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg:

- Een recreatief knooppunt dient op een verkeerstechnisch knooppunt te liggen (daar waar wegen kruisen). De locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg is zo'n knooppunt waardoor het bijdraagt aan de opwaardering van deze hoek van de N3mp.

#### Locatie Wilsveen

- Deze locatie betreft geen knooppunt, eerder een recreatief overstappunt. Hierdoor wordt er geen meerwaarde gecreëerd voor de omgeving op de wijze zoals bij de locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg.

#### **Mobiliteit**

##### Locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg:

- Vanuit verkeersoogpunt gezien is dit een locatie waarmee verkeer aan de rand van het gebied wordt afgevangen.

#### Locatie Wilsveen

- Deze locatie zal naar verwachting meer verkeer het gebied intrekken. Dat is een ongewenste ontwikkeling gezien het beleid om de linten te ontlasten en niet zwaarder te belasten;
- Het lijkt dat de alternatieve locatie kan voldoen aan de parkeerbehoefte, maar de parkeerbehoefte voor recreanten moet eigenlijk scherper onderbouwd worden met tellingen (in zomerperiode), ook in relatie tot evt. dubbelgebruik met bezoekers begraafplaats en bezoekers van het recreatiegebied.

#### **Economie**

##### Locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg:

- Vanuit economisch oogpunt lijkt de locatie met betrekking tot bereikbaarheid en aanloop logisch.

#### Locatie Wilsveen

- Vanuit economisch oogpunt zijn geen bezwaren om de locatie een dagrecreatievoorziening te realiseren. Wel is de inschatting dat deze plek vanwege de minder zichtbare ligging minder bezoekers zal trekken;
- Vanuit cultuurhistorisch oogpunt lijkt het initiatief op deze locatie minder wenselijk omdat het een monumentale begraafplaats betreft die vraagt om een specifieke inbedding. Het gebruik van de Tureluur kan impact hebben op de beleving op de begraafplaats, denkend aan mogelijk geluid- en geuroverlast.

#### **Provincie Zuid-Holland**

##### Locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg

- Vooralnog is er instemming met deze locatie. Dit vooral vanuit de meerwaarde van een overstappunt dicht tegen de bestaande stedelijke bebouwing.

### Locatie Wilsveen

- Vooral nog is er instemming met de locatie, mits er een goedgekeurde motivering kan worden aangedragen die de ruimtelijke ontwikkeling op deze plek in het recreatiegebied, groene buffer en het buitengebied onderbouwd. Hierbij dient ook een goede inpassing te worden gepresenteerd.

### **Regionale afstemming**

Bij de totstandkoming van de N3mp zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van programma in relatie tot het behalen van ontwerpdoelen (rust, natuur, reuring).

Gekozen is om de reuring aan de zijde van de drukke Zoetermeerse rijweg te plaatsen en de natuur en meer extensieve recreatie aan de zijde van Leidschendam.

### **Proces**

#### Locatie aan de Stompwijkseweg/Kostverlorenweg:

- Deze locatie heeft een planologisch voortraject doorlopen in de vorm van een ruimtelijk kader (2012), hiermee is de ontwikkeling onderdeel van het gemeentelijk beleid;
- De locatie is benoemd in het bestemmingsplan Nieuw Driemanspolder 2009, en opgenomen in het (inmiddels ingetrokken) ontwerp bestemmingsplan landelijk gebied;
- Omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen van de stichting en er is een VO gepresenteerd;
- Op basis van het VO is voor deze locatie reeds een 90% versie van de GRO (Goede ruimtelijke onderbouwing) opgesteld;
- Omwonenden zullen een terugkoppeling moeten ontvangen van de locatiestudie;
- Indien gekozen wordt voor deze locatie, zal vanuit het VO samen met omwonenden de stap naar DO kunnen worden opgesteld;
- Mede op basis van het DO kan de GRO worden afgerond;
- De huidige parkeerplaats zal moeten worden verlegd en er moet watercompensatie plaatsvinden (de huidige watergang dient te worden gedempt vanwege de aanleg van de parkeerplaats);
- De locatie van de warmteleiding tussen de Maasvlakte en Leiden is geprojecteerd in de buurt van de locatie aan de Tol. Indien de aanleg van de leiding daadwerkelijk plaatsvindt, kan dit gevolg hebben voor de planning van de ingebruikname van de Tureluur (De realisatie van de leidingen zou plaatsvinden in 2024 na het doorlopen van o.m. het vergunningetraject);
- Er is weinig draagvlak vanuit direct omwonenden (dit kan impact hebben op de doorlooptijd)

### Locatie Wilsveen

- Gedurende de locatiestudie zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgehaald, maar deze zijn nog niet vastgesteld. Dit zal meegenomen moeten worden tijdens een collegebesluit om deze locatie aan te wijzen als nieuwe mogelijke functie waarover omwonenden worden geïnformeerd en de raad dient hierover te worden geïnformeerd;
- De locatie past (nog) niet binnen gemeentelijk beleid;
- De locatie is niet benoemd in het bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder 2009, maar het bestemmingsplan laat ruimte over voor dagrecreatie, mits goed ingepast;
- Omwonenden zullen moeten worden geïnformeerd over het voornemen van de stichting;
- Omwonenden zullen een terugkoppeling moeten ontvangen van de locatie studie;
- De keuze voor de nieuwe locatie zal bekrachtigd moeten worden met een collegebesluit;
- Indien gekozen wordt voor deze locatie, zal eerst een SO moeten worden opgesteld zonder een door de raad goedgekeurd ruimtelijk kader (voordat de buurt wordt geïnformeerd zodat omwonenden gelijk niveau van informatie bevatten);
- Er zal een nieuwe GRO moeten worden opgesteld, met de mogelijkheid dat deze nieuwe locatie niet geschikt blijkt op basis van deze GRO (8 tot 12 weken voor het opstellen van het 1<sup>e</sup> concept);
- De huidige bebouwing op de parkeerplaats (houtopslag) dient te worden verwijderd in overleg met huidige gebruikers;
- Er is geen alternatief project op de locatie geprojecteerd die de planning kan vertragen;
- Het draagvlak vanuit omwonenden wordt laag ingeschat (dit kan impact hebben op de doorlooptijd).