

zoeterwoude



bestemmingsplan
landelijk gebied

Zoeterwoude

Landelijk Gebied

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0638.BP00002-0002

projectnummer:

227.13030.00

opdrachtleader:

mw. ing. M. den Boer-Kolbeek

planstatus

datum:

11-02-2009

15-10-2009

18-02-2010

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

Deel A: Gebiedsvisie	blz. 5
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Begrenzing plangebied	8
1.3. Vigerende plannen	8
1.4. Beoogd bestemmingsplan	8
1.5. Planproces	9
1.6. Leeswijzer	9
2. Beleidskader	11
2.1. Inleiding	11
2.2. Rijksbeleid	13
2.3. Provinciaal beleid	14
2.4. Regionaal beleid	16
2.5. Gemeentelijk beleid	16
3. Gebiedsvisie	17
3.1. Inleiding	17
3.2. Kenmerken en kwaliteiten van het landelijk gebied	17
3.3. Sectorale streefbeelden	21
3.4. Gebiedsvisie: ontwikkelingen in samenhang	24
3.5. Zonering	25
4. Nadere uitwerking	29
4.1. Inleiding	29
4.2. Landschap	29
4.3. Landbouw	30
4.3.1. Het grondgebruik	30
4.3.2. Schaalvergroting en specialisatie in de landbouw	31
4.3.3. Verbreding van agrarische bedrijven	35
4.3.4. Nieuwe economische dragers	41
4.3.5. Landelijk wonen	45
4.4. Recreatie	47
4.5. Landgoederen	49
4.6. Niet-agrarische bedrijven	49
4.7. Cultuurhistorie	50
5. Juridische planbeschrijving	53
5.1. Inleiding	53
5.2. Opzet	53
5.3. Agrarisch	54
5.4. Bedrijf	57
5.5. Recreatie en sport	57
5.6. Wonen	58
5.7. Overig	58

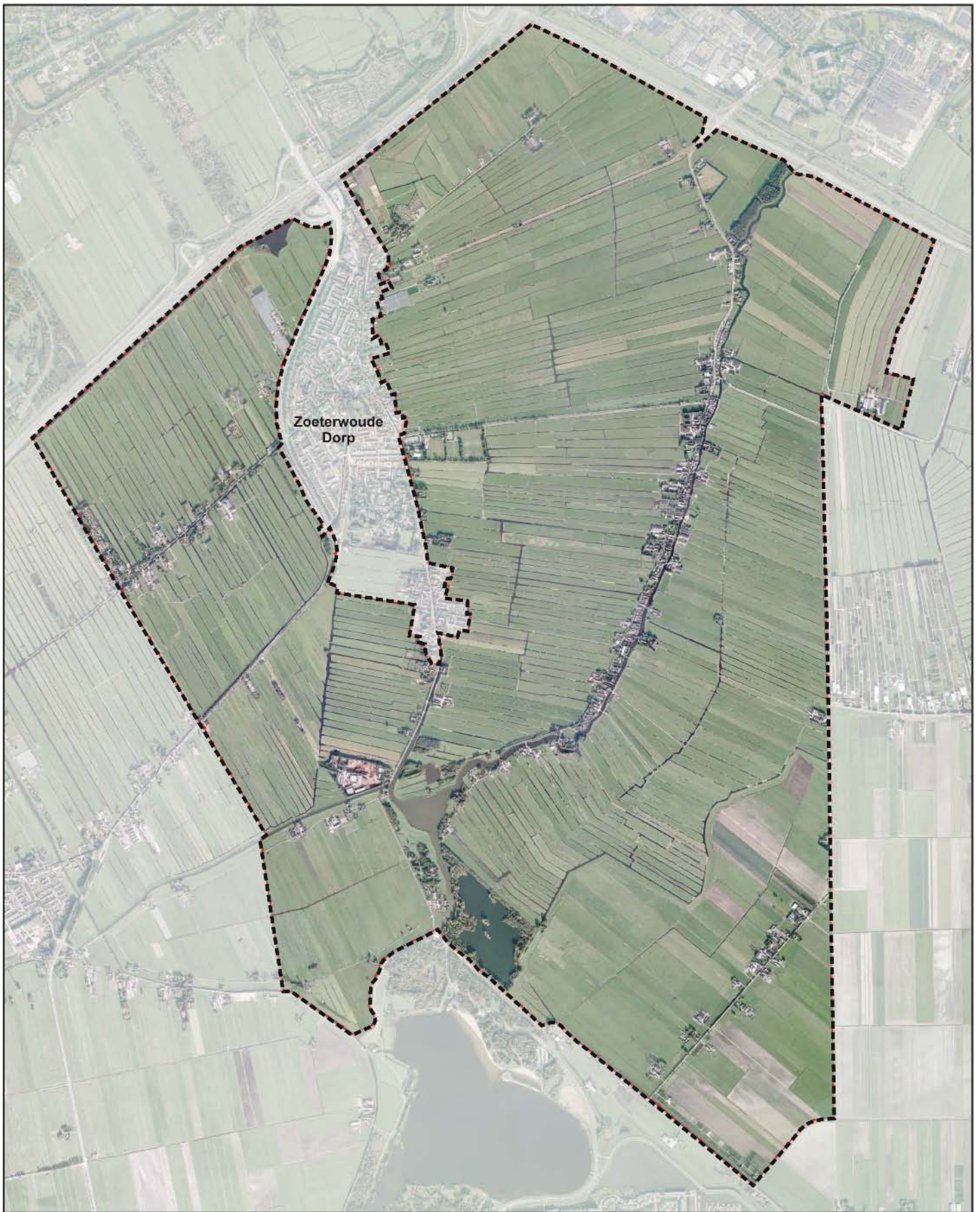
6. Uitvoerbaarheid	61
6.1. Economische uitvoerbaarheid	61
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Deel B: Analyse	63
7. Bodem en water	65
7.1. Inleiding	65
7.2. Bodem en ontstaansgeschiedenis	65
7.3. Waterhuishouding	65
7.4. Toekomstige situatie	68
7.5. Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan	69
8. Landschap, cultuurhistorie en archeologie	71
8.1. Inleiding	71
8.2. Ontginningsgeschiedenis	71
8.3. Huidige situatie	73
8.4. Cultuurhistorie en archeologie	75
8.5. Waardering	80
8.6. Verwachte ontwikkelingen	81
8.7. Sectoraal wensbeeld	82
9. Ecologie	83
9.1. Algemeen	83
9.2. Toetsingskader en normstelling	83
9.3. Huidige natuurwaarden	87
9.3.1. Gebieden	87
9.3.2. Soorten	88
9.4. Toetsing	90
9.5. Sectoraal wensbeeld	91
10. Landbouw	93
10.1. Inleiding	93
10.2. Huidige situatie	93
10.3. Toekomstige ontwikkelingen	97
10.4. Sectoraal wensbeeld	99
11. Recreatie	101
11.1. Inleiding	101
11.2. Huidige situatie	101
11.3. Toekomstige ontwikkelingen	103
11.4. Sectoraal wensbeeld	104
12. Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaaï	105
12.1. Inleiding	105
12.2. Verkeer en infrastructuur	105
12.2.1. Huidige verkeersontsluiting en infrastructuur	105
12.2.2. Toekomstige ontwikkelingen	107
12.2.3. Sectoraal wensbeeld	108
12.3. Geluidshinder infrastructuur	108
12.3.1. Wegverkeerslawaaï	108

12.3.2. Railverkeerslawaai	111
12.3.3. Sectoraal wensbeeld	112
13. Milieu	113
13.1. Inleiding	113
13.2. Luchtkwaliteit	113
13.3. Bodemkwaliteit	115
13.4. Externe veiligheid	115
13.5. Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid	121
13.6. Industrielawaai	121
13.7. Milieuhinder agrarische bedrijvigheid	122
13.8. Stiltegebieden	123
13.9. Sectoraal wensbeeld	124
14. Overige functies	125
14.1. Inleiding	125
14.2. Huidige situatie	125
14.3. Toekomstige ontwikkelingen	126
14.4. Sectoraal wensbeeld	127


Bijlagen:

1. Beleidskader.
2. Lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten.
3. Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging".
4. Bedrijvenlijst.
5. Akoestisch onderzoek.

Deel A: Gebiedsvisie



Figuur 1.1
Ligging plangebied

 ligging plangebied



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de rand van het Groene Hart, begrensd door A4 en Oude Rijnzone en op de overgang naar de stedelijke agglomeratie van Leiden, ligt de gemeente Zoeterwoude. Hoewel de druk vanuit de zuidvleugel van de Randstad groot is, is Zoeterwoude er altijd in geslaagd haar groene karakter te behouden. De missie en het motto van Zoeterwoude zijn dan ook:

Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend!

Het landelijk gebied van Zoeterwoude is onderdeel van een karakteristiek oud-Hollands open veenweidelandschap met oude en relatief kleine veenpolders, met langgerekte smalle weilanden doorsneden door sloten, vaarten en kades. De bebouwing is hier geconcentreerd in oude ontginningsassen (de Weipoort, het Westeinde, de Zuidbuurt, Zoeterwoude Dorp) waar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt afgewisseld door moderne agrarische bedrijfsgebouwen. In het zuiden en zuidoosten liggen de droogmakerijen van de Geer- en Kleine Blankaardpolder en de Gelderwoudse Polder.

De landbouw in de vorm van melkveehouderijbedrijven is van oudsher de gebruiker van het landelijk gebied. Mede hierdoor zijn de belangrijkste natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden (de weidevogels, de openheid, het verkavelingspatroon) behouden. Deze waarden staan onder druk vanwege ontwikkelingen in de landbouw en het toenemende verstedelijking aan de randen.

Anderzijds zal de vraag naar voedsel de komende jaren wereldwijd fors stijgen. Het aantal mensen op aarde neemt toe, met name in nu nog arme gebieden waar de welvaart nog aanzienlijk belooft te groeien. Daar zal de vraag naar landbouwproducten derhalve twee keer zo snel stijgen. Punt is wel dat die gebieden (met name in Azië) niet de traditionele thuismarkt vormen van de Nederlandse agrosector. Op de Europese markt blijft de bevolkingsgroei relatief beperkt. Hier zal met name de vraag naar producten met een duidelijk positief effect op de gezondheid relatief sterk toenemen. In het algemeen zullen de eisen in ons deel van de wereld kritischer en specifiekere worden. Consumenten willen onder andere helderheid over de manier van produceren, versheid en gezondheid. Producenten dicht bij de markt zijn beter in staat dergelijke wensen te doorgronden en de gewenste transparantie te bieden, wat in die zin een voordeel is voor de Nederlandse landbouw.

In reactie op marktontwikkelingen en nieuwe wet- en regelgeving zoekt de landbouw naar nieuwe strategieën en antwoorden. Schaalvergroting, specialisatie en verbreding bieden kansen voor een voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering. Dit resulteert in een vraag voor uitbreiding van zowel agrarische bedrijfsgebouwen als agrarische gronden. Gelijktijdig sluiten echter ook bedrijven hun deuren en komen agrarische bedrijfscomplexen beschikbaar voor nieuwe functies.

Het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 anticipeerde reeds op de gesignaleerde ontwikkelingen. Maar anno 2007 moet worden vastgesteld dat dit plan toch onvoldoende is toegesneden op de vragen die vandaag aan de orde zijn. Actualisering van beleid en regelgeving is om die reden gewenst.

Daarnaast is het van belang de recent opgestelde Structuurvisie Zoeterwoude waar mogelijk te vertalen in een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, zodat een juridisch-planologische basis aanwezig is voor uitvoering van gewenste maatregelen.

1.2. Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zoeterwoude betreft het gehele grondgebied van de gemeente Zoeterwoude, uitgezonderd de kernen Zoeterwoude Dorp en Zoeterwoude-Rijndijk en Zuidbuurt. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

1.3. Vigerende plannen

De vigerende bestemmingsplannen zijn:

- Bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder 1981, vastgesteld op 15 december 1982 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 februari 1984;
- Zoeterwoude bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992, vastgesteld op 29 oktober 1992 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 16 juni 1993.

1.4. Beoogd bestemmingsplan

De bestemmingsregelingen in de vigerende bestemmingsplannen zijn in de afgelopen jaren instrumenten geweest waarmee de gemeente haar beleid voor het landelijk gebied heeft kunnen realiseren. De achterliggende gebiedsvisie stoelt op een breed maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak en met belanghebbende partijen is de gemeente erin geslaagd de bijzondere ruimtelijke kwaliteiten van Zoeterwoude te behouden en waar mogelijk te versterken.

Voor de nabije toekomst wenst de gemeente dit beleid dan ook voort te zetten. Gelijktijdig wordt onderkend dat dit beleid op onderdelen aangescherpt en aangevuld moet worden, onder meer als gevolg van recente wet- en regelgeving en op basis van ontwikkelingen in het plangebied.

Dit bestemmingsplan stoelt op een actuele gebiedsvisie voor het landelijk gebied en bevat bestemmingsregelingen die de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied beschermen en voldoende rechtszekerheid bieden, maar tegelijkertijd voldoende flexibel zijn om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan biedt aldus een helder juridisch-planologisch toetsingskader voor het beoordelen van initiatieven en plannen.

1.5. Planproces

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zoeterwoude is voorbereid door een projectgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente Zoeterwoude en het Adviesbureau RBOI-Rotterdam. Op cruciale momenten in het planproces is over de inhoud van het voorgestane beleid overleg gevoerd met het college van burgemeester en wethouders en is het voorgelegd aan het Open Huis.

Een bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat uitvoerbaar en handhaafbaar is, vereist een zo breed mogelijk draagvlak. Dit draagvlak voor beleid dient tijdens het planproces te worden verworven en hangt in sterke mate af van de communicatie met doelgroepen. De verschillende doelgroepen zijn in het proces van het opstellen van het bestemmingsplan betrokken. Er is een klankbordgroep ingesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de landbouw (LTO Noord), de Agrarische Natuurvereniging Land van Wijk en Wouden, het Programmabureau Gebiedscommissie Land van Wijk en Wouden en de Stichting Grote Polder Groene Hart. De klankbordgroep heeft tijdens het planproces wensen en ideeën kenbaar kunnen maken en kunnen reageren op voorgelegde conceptdocumenten.

Daarnaast zijn de ondernemers in het landelijk gebied uitgenodigd om hun wensen kenbaar te maken in het zogenaamde tafeltjesoverleg. Hiervan is op grote schaal gebruikgemaakt. Gelijktijdig is een inloopavond georganiseerd voor alle bewoners en belanghebbenden uit het gebied.

1.6. Leeswijzer

Dit document bestaat uit twee delen: deel A, de gebiedsvisie en deel B, de analyse.

Het beleid voor het landelijk gebied is in deel A weergegeven. Omdat het vigerende beleid een bepalende rol heeft gespeeld in het vaststellen van de nieuwe gebiedsvisie voor het gebied is eerst een beleidsanalyse uitgevoerd (hoofdstuk 2). Binnen deze actuele beleidskaders en met de uitkomsten van de sectorale analyses wordt in hoofdstuk 3 een actuele gebiedsvisie opgesteld en onderbouwd en wordt de daar uit voortvloeiende zonering beschreven.

Dit hoofdstuk bevat de essentie van het beleid voor het landelijk gebied van Zoeterwoude. De gebiedsvisie wordt voor actuele thema's in het landelijk gebied verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, de nadere uitwerking. Onderwerpen die aan de orde komen betreffen ontwikkelingen in de landbouw (grondgebruik, schaalvergroting, verbreding, vervolgfuncties), het behoud en de ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, de ontwikkeling van de recreatie, het waterbeheer en het landelijk wonen. In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) wordt de nadere uitwerking vertaald naar de regelgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat verder in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deel B bevat de analyse van de verschillende functies in het landelijk gebied. Deze informatie is gebruikt om tot de gebiedsvisie en de nadere uitwerking te komen en bevat veel gedetailleerde informatie. Deze hoofdstukken zijn vooral interessant voor de lezer die zich verder wil verdiepen in de achtergronden van en ontwikkelingen binnen de diverse functies in het landelijk gebied.

2. Beleidskader

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het relevante rijks-, provinciale- en (inter)gemeentelijk beleid. Gezamenlijk vormen deze het kader voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. De volgende relevante beleidsstukken zijn gebruikt:

- Nota Ruimte;
- Nota Belvédère;
- Ontwikkelingsprogramma Groene Hart;
- Streekplan Zuid-Holland West (2003);
- Regels voor Ruimte, 8 maart 2005, provincie Zuid-Holland;
- Ruimte voor Ruimte (2005);
- Verordening stiltegebieden, provincie Zuid-Holland, augustus 1991;
- Nota zorg in het buitengebied, provincie Zuid-Holland, 2005;
- Uitvoeringsprogramma Land van Wijk en Wouden 2003-2007;
- Landschapsbeleidsplan Leidse Regio 2001;
- Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude, een inventarisatie van de belangrijkste karakteristieken; gemeente Zoeterwoude, 2001;
- De Welstandsnota (1 juli 2004).

Een uitgebreide beschrijving van het relevante beleid is opgenomen in bijlage 1.

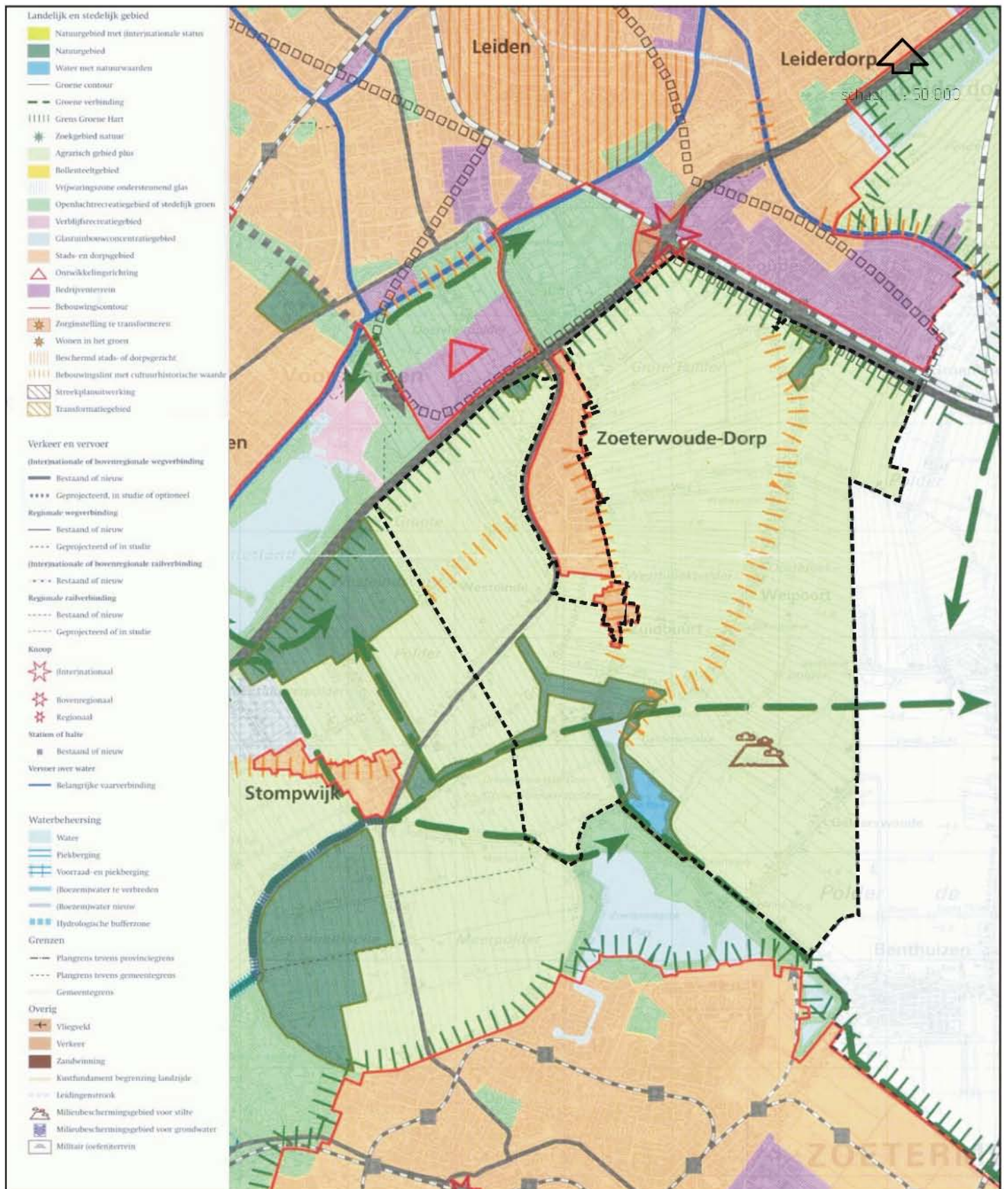
Daarnaast is gebruikgemaakt van de Structuurvisie Buitengebied, welke parallel aan deze gebiedsvisie en analyse is opgesteld.

Uit de verschillende, elkaar deels overlappende en aanvullende beleidskaders kan de volgende hoofddoelstelling voor het landelijk gebied van Zoeterwoude als onderdeel van het Groene Hart worden gedestilleerd.


Versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door:

- behoud en ontwikkeling van natuur- en cultuurhistorische waarden en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten in het open veenweidegebied;
- realiseren van een duurzame en vitale landbouw, onder meer door mogelijkheden te bieden voor een verbreding van de bedrijfsvoering;
- realisering van een duurzaam waterhuishoudkundig systeem;
- vergroting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden op bedrijfsniveau;
- ruimte bieden voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het landelijk gebied;
- ruimte bieden voor nieuwbouw in combinatie met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

De belangrijkste beleidslijnen van Rijk, provincie en gemeente worden onderstaand weergegeven.



Figuur 2.1
Uitsnede streekplan (2003)

 ligging plangebied



2.2. Rijksbeleid

Het landelijk gebied van Zoeterwoude maakt deel uit van het Groene Hart, dat in de Nota Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Het beleid voor de Nationale Landschappen stelt:

"Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen Nationale Landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Nationale Landschappen moeten zich sociaaleconomisch kunnen ontwikkelen, terwijl bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt".

Binnen de landbouw is het beleid gericht op handhaving en versterking van een duurzame, grondgebonden landbouw. Onder een duurzame landbouw wordt landbouw met aandacht voor milieu, dierenwelzijn, landschap, natuur en water verstaan. Agrarische bedrijven zullen niet alleen agrarische productie leveren, maar ook "groene diensten" (de agrariër als beheerder van het landelijk gebied). Vrijkomende, voormalig agrarische bebouwing kan worden benut voor hergebruik door kleinschalige, in het gebied passende functies die bijdragen aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De vrijkomende bebouwing, die niet de gewenste kwaliteit bezit, dient te worden gesloopt. Mogelijkheden worden geboden om in ruil voor de sloop van overtollige bebouwing, één (of meerdere) woningen te realiseren.

In het rijksbeleid is het realiseren van een duurzaam watersysteem een speerpunt. Dit betekent dat gestreefd wordt naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benaderd. Het beleid is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, het waar mogelijk vasthouden van water en het verbeteren van de waterkwaliteit. De waterbeheerder speelt hierbij een belangrijke rol.

Op nationaal niveau is daarnaast het voltooien en beschermen van de Ecologische Hoofdstructuur van belang.

Nota Belvédère, Ministerie van OCW, LNV, VROM en VenW

Deze nota geeft de visie van het kabinet weer op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten bij de toekomstige inrichting van Nederland moet worden omgegaan. Tevens wordt aangegeven welke maatregelen daartoe moeten en kunnen worden getroffen. Belvédère geeft vooralsnog geen eigen (bindend) beleid aan, maar moet doorwerken op de andere beleidsvelden.

Voor het plangebied is het Belvédèregebied "Zoeterwoude - Weipoort" van belang. Voorgesteld wordt de cultuurhistorische identiteit van dit gebied in stand te houden door de aanwezige waarden te beschermen in streek- en bestemmingsplannen.

Volgens de Nota Belvédère heeft het gebied Zoeterwoude archeologische en historisch geografische basiswaarden. De nota vraagt aandacht voor:

- beeldkwaliteitplan Zoeterwoude uitbreiden voor het buitengebied;
- kwaliteit bewaken bij sluipende ontwikkelingen die het totale landschapsbeeld aantasten;
- eventuele verstedelijking inpassen in cultuurhistorische structuren.

Negen Nationale Snelwegpanorama's, VROM-Inspectie

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft op 7 november 2008 de structuurvisie voor de snelwegomgeving "Zicht op mooi Nederland" aan

de Tweede Kamer aangeboden. Doel van de structuurvisie is om de ruimtelijke kwaliteit van de snelwegomgeving te verbeteren en herkenbare en kenmerkende landschapskwaliteiten in de snelwegomgeving veilig te stellen. Dit doel wordt ondermeer bereikt door het selecteren van negen Nationale Snelwegpanorama's. Het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude is gelegen binnen het snelwegpanorama Wijk en Wouden. De minister wil in beeld hebben welke ruimtedruk er is in de negen Nationale Snelwegpanorama's. Daarom heeft de VROM-inspectie voor deze gebieden geïnterviewd welke ruimtelijke ontwikkelingen nu spelen of in de toekomst kunnen gaan spelen die van invloed kunnen zijn op de zichtbaarheid of herkenbaarheid van de gebiedskwaliteiten.

In het Nationaal Snelwegpanorama Wijk en Wouden zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot ruimtedruk. De voornaamste ontwikkeling die op korte termijn zal leiden tot ruimtedruk is het glastuinbouwgebied Stompwijk, gelegen buiten het plangebied. Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die een stimulans kunnen zijn voor de gebiedskwaliteiten of de herkenbaarheid daarvan of zichtbaarheid erop. Het betreft hier de volgende ontwikkelingen:

- een agrarisch natuurgebied voor weidevogels;
- sanering van een in het panorama aanwezig glastuinbouwbedrijf;
- een integrale benadering van het gebied als regiopark van de kust via de Duivenvoordecorridor naar het Groene Hart;
- ontwikkelen van twee recreatieve knooppunten met parkeerplaatsen, informatiecentrum, kleinschalige horeca, recreatieve bedrijfjes en een toeristisch transferium.

Tot slot zijn er in de nabijheid van het panorama ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op de beleving. Het betreft hier het bedrijventerrein Oostvlietpolder, de Rijnlandroute, het plaatsen van een 3^e windmolen langs de A4, een tweede skischans/baan in Snowworld, de lintbebouwing in Stompwijk, de Nieuwe Driemanspolder en de hoogbouwprojecten.

2.3. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Op provinciaal niveau is het streekplan Zuid-Holland West richtinggevend. Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende landelijke gebieden. Het groenblauwe raamwerk speelt in dat concept een centrale rol. Dit raamwerk omvat internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De landelijke gebieden hebben een belangrijke functie in de sfeer van openluchtrecreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer.

Het Zoeterwoude maakt deel uit van het Agrarisch gebied plus, een agrarisch gebied met natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden. Tevens is een groot gedeelte van het plangebied aangewezen als stiltegebied.

Nota Regels voor Ruimte

Deze Nota vormt samen met het streekplan het belangrijkste toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Nota Ruimte voor Ruimte

Als uitvoeringsinstrument voor het ruimtelijk beleid heeft de provincie de Nota Ruimte voor Ruimte opgesteld. Het doel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen, die de gewenste landschappelijke waarde teniet doen. Om dit te bereiken mag in ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in de regeling centraal. De Ruimte-voor-Ruimteregeling bevat een vergelijkbare regeling voor sanering van verspreid glas.

Stuurgroep Groene Hart: uitwerking in Ontwikkelingsprogramma en Uitvoeringsprogramma

De provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland hebben de regie bij het verder invullen en uitvoeren van het beleid voor het Groene Hart. In het Ontwikkelingsprogramma Groene Hart (november 2005) zetten de provincies, verenigd in de Stuurgroep Groene Hart, de lijnen uit voor de ontwikkeling van het gebied. Doel is om het Groene Hart te ontwikkelen als een landschappelijk mooi, ecologisch waardevol en economisch vitaal gebied. Landschappelijke, sociaaleconomische en toeristisch-recreatieve functies van het Groene Hart stellen ieder hun eigen eisen aan die ontwikkeling.

De provincies willen vanuit deze visie in de komende periode vooral werken aan de volgende thema's:

- het Groene Hart nationaal en internationaal op de kaart;
- Groene Hart kwaliteit bij wonen en werken;
- transitie van veenweidegebieden;
- een nieuwe toekomst voor de droogmakerijen.

In het Ontwikkelingsprogramma is dit uitgewerkt in 10 projecten die als "iconen" een voorbeeldfunctie voor andere initiatieven hebben.

Voor de veenweidegebieden en droogmakerijen ligt het accent de komende jaren op het creëren van condities voor duurzaamheid en leefbaarheid. De positie van de landbouw staat daarbij nadrukkelijk op de agenda. Waar gebieden natter worden ontstaat ruimte voor natuur en recreatie. In specifieke gebieden is er een perspectief voor agrariërs voor overgang of verbreding van traditionele landbouw naar natuur- en landschapsgerichte of recreatieve bedrijven.

In het Uitvoeringsprogramma 2007-2013 (oktober 2006) is een samenhangend maatregelenpakket opgenomen om de ambities voor het Groene Hart waar te maken. Het programma bestaat uit:

- iconen: voorbeeldprojecten met een reëel zicht op uitvoering;
- kandidaat-iconen: projecten met de potentie om icoon te worden;
- potentiële iconen: projecten die kunnen doorgroeien tot icoon.

Voor Zoeterwoude zijn de volgende projecten van betekenis:

- strategie voor merk en marketing: het promoten van het Groene Hart als toeristisch-recreatief aantrekkelijk gebied;
- recreatief routenetwerk: de aanleg van een fijnmazig netwerk van recreatieve verbindingen rond de steden;

2.4. Regionaal beleid

Land van Wijk en Wouden

De gemeente Zoeterwoude maakt onderdeel uit van het Land van Wijk en Wouden. Voor het Land van Wijk en Wouden is een integrale gebiedsvisie en een uitvoeringsprogramma opgesteld. Deze visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn gericht op het versterken van de identiteit van het landschap, het beter faciliteren van de stedelijke uitloofunctie en het verbeteren van de relatie tussen stad en land.

Landschapsbeleidsplan Leidse Regio

Zoeterwoude maakt deel uit van Holland-Rijnland. Met het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio biedt Holland-Rijnland een gezamenlijk beleidskader voor een integrale en duurzame ontwikkeling van het landelijk en stedelijk gebied in de Leidse regio.

2.5. Gemeentelijk beleid

Zoeterwoude heeft in de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude (2002) opnieuw vastgelegd dat het gemeentelijk beleid gericht is op het behoud van het landelijke, groene en dorpse karakter: "Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend".

Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de gemeente en met name de openheid van de veenweidegebieden. Daarbij past ook het bieden van ruimte voor recreatie aan bezoekers uit het omliggend stedelijke gebied.

De gemeente wil haar positie als Groene Hartgemeente verstevigen en de functie van het landelijk gebied als voedselproducent en (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse en Haagse regio versterken.

Coalitieprogramma: Vernieuwing en continuïteit

In het coalitieprogramma van CDA en PZ wordt het Groene Hartbeleid, het handhaven en waar mogelijk versterken van het groene en open karakter van Zoeterwoude, specifiek benoemd. De coalitie wil dit beleid voortzetten met dezelfde kracht als de afgelopen jaren. De drager van het landschap is de veehouderij, natuur en recreatie zijn ondersteunend. De gemeente denkt mee met veehouders die hun bedrijfsvoering willen verbreden, mits het groen en open karakter behouden blijft. Ter ondersteuning van dit beleid stort de gemeente jaarlijks een substantieel bedrag in het gemeentelijk Landschapsfonds. Inzet is dat in het Groene Hart natuur- en landschapswaarden worden versterkt en de extensieve recreatie wordt bevorderd. Ter uitvoering van dit beleid wordt intensief gezocht naar beschikbare middelen om een regionaal landschapsfonds op te zetten.

3. Gebiedsvisie

3.1. Inleiding

Met het oog op actuele beleidskaders, nieuwe wet- en regelgeving en ontwikkelingen in het landelijk gebied is "herijking" van de vigerende gebiedsvisie en de hierop afgestemde regelgeving voor het landelijk gebied gewenst.

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie voor het landelijk gebied opnieuw geformuleerd en onderbouwd. Onderlegger hiervoor zijn de huidige kenmerken en kwaliteiten van het gebied en actuele sectorale ontwikkelingen in onder andere de landbouw, de recreatie en op het gebied van natuur- en landschapsbeheer.

Met de huidige situatie in het plangebied als vertrekpunt worden actuele ontwikkelingen vertaald in streefbeelden voor de verschillende functies in het landelijk gebied. De sectorale analyse en de daarop gebaseerde streefbeelden zijn weergegeven in deel B. Op basis van deze streefbeelden worden de gebiedsvisie en de beleidsuitgangspunten uit het vigerende plan opnieuw geformuleerd en vertaald in een zonering.

3.2. Kenmerken en kwaliteiten van het landelijk gebied

Het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude vormt een uniek gebied in en aan de rand van het Groene Hart. Direct grenzend aan de stedelijke agglomeratie van Leiden is het een goed bewaard gebleven karakteristiek oud-Hollands veenweide- en droogmakerijlandschap met cultuurhistorisch zeer waardevolle ontginningssassen zoals de Weipoort, het Westeinde, Zuidbuurt en Gelderswoude.

Het gebied herbergt nog grote natuurwaarden en veel agrarische bedrijven hebben natuurbeheer in hun bedrijfsvoering een plaats gegeven. Toch staan de natuurwaarden onder druk van ontwikkelingen in de landbouw, de oprukkende verstedelijking aan de rand van het gebied en de toename van de recreatie.

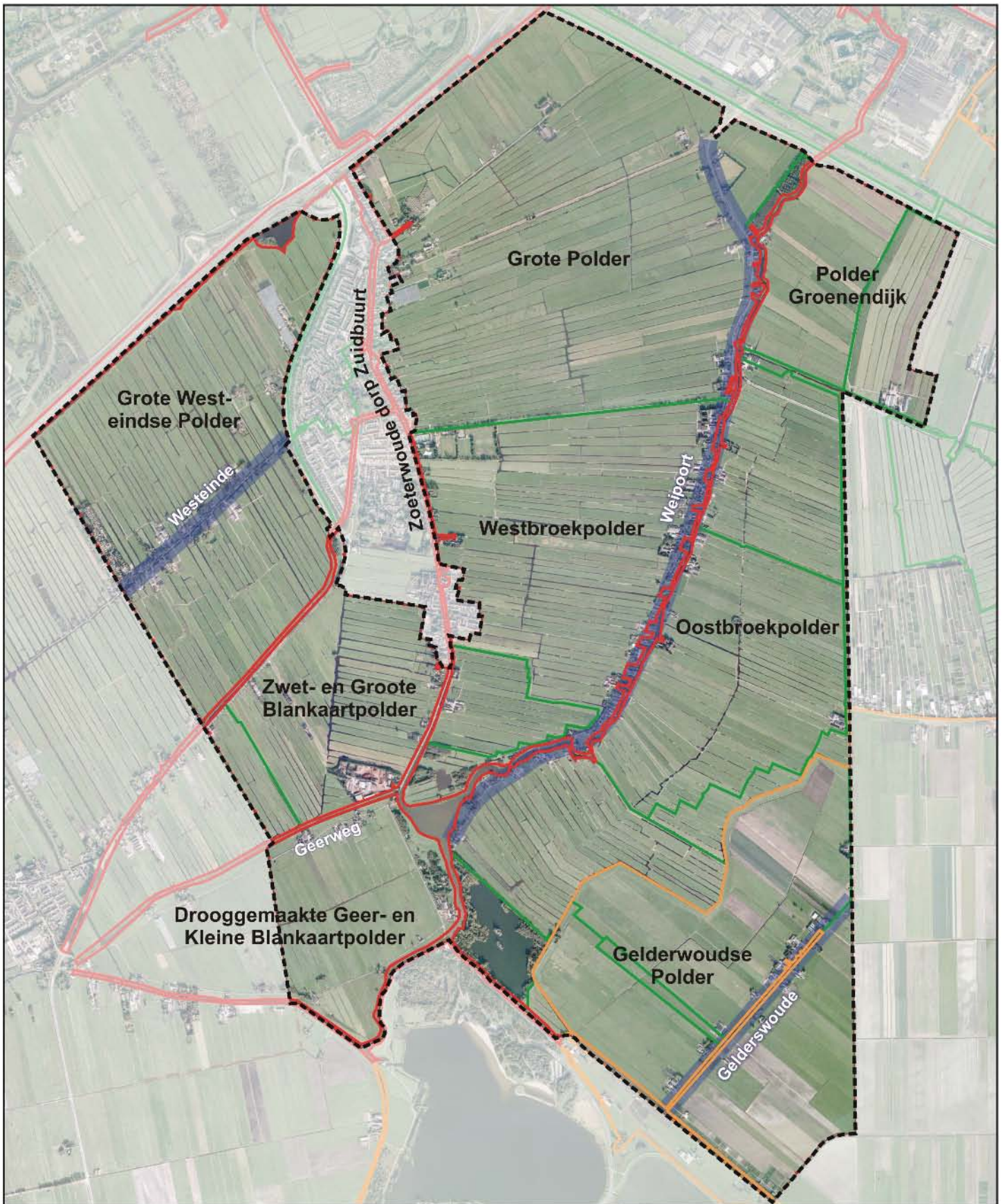
In de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude zijn de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het landelijk gebied beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd. Op basis van de criteria openheid, verkaveling, natuurlijkheid, toegankelijkheid en de randen zijn daarbij karakteristieke polders en linten onderscheiden. In figuur 3.1 zijn deze polders en linten weergegeven op een kaart.

Karakteristieke polders

In het landelijk gebied van Zoeterwoude kunnen de volgende karakteristieke polders worden onderscheiden.

1. De Grote Polder en de Westbroekpolder

Deze veenweidepolders horen bij elkaar door de eenduidige verkavelingsrichting en de begrenzing door linten. Door de polders lopen twee kerkenpaden en een molenpad. De agrari



Figuur 3.1
Karakteristieke polders en linten

-  ligging plangebied
-  Boezemkade
-  Polderkade
-  Waterscheiding
-  Gemeentegrens
-  Linten



sche ontsluiting van de polders vindt plaats vanuit Zoeterwoude Dorp en Weipoort. Een brede wetering achter op de kavel (Middel Wetering) geeft aan waar van oudsher de grens lag tussen grond van de twee linten.

Kenmerkend is de beslotenheid in de Westbroekpolder en de openheid in het noorden, bij Zoeterwoude Rijndijk, waar de ruimte niet door linten wordt begrensd. De Nieuwe Weg en het hieraan gelegen sportcomplex zorgen voor een tweedeling in deze eenheid.

De Grote Polder heeft een duidelijk veenweidekarakter. De bodem van deze polder kent duidelijke verschillen tussen klei en veengrond en ook in hoogte. Waardevol zijn de in het landschap aanwezige kreekkruggen.

In de noordelijke kop van de Weipoort lopen een oud veenriviertje en het later ontstane ontginningslint uit elkaar. Dit is zichtbaar in de verkaveling van een klein gebiedje tussen de Ommedijksche weg en de Weipoortsche Vliet, langs de N11.

2. De Westeindse Polder en de Zwet- en Groote Blankaardpolder

Deze polders liggen ten zuidwesten van Zoeterwoude-Dorp en omringen het lint Westeinde. De polders bestaan uit weides. Er bestaan verschillende sferen in deze polders als gevolg van de nabijheid tot enerzijds de linten, die op een natuurlijke wijze aansluiten op de polders en anderzijds de infrastructuur die zorgt voor verstoring. Dit geldt vooral voor de A4 die de polder in het westen begrenst en in mindere mate voor de N206 die de polder doorsnijdt en dus onderdeel uitmaakt van dit landschap.

Ten noordwesten van Zoeterwoude-Dorp, tussen N206 en de aanwezige glastuinbouw, ligt een gebied dat qua kavelpatronen lijkt op de rest van het veenweidelandschap. De functies glastuinbouw, bijbehorende bebouwing en windturbines wijken echter duidelijk af van het weidelandschap.

3. De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder

Een overzichtelijke en eenduidige polder, als gevolg van de geringe grootte van de polder in combinatie met de duidelijk herkenbare begrenzing door de omringende dijk. Er zijn waardevolle kavelpatronen en de situering van oude boerderijen met de kop naar het water is opvallend. Het grondgebruik is weiland. Aan de noordoostzijde bestaat de rand langs de Noord Aa uit bosjes en natuur.

De Geer- en Kleine Blankaardpolder heeft een oude ontsluiting via het water. Oude boerderijen staan hoog en zijn op het water gericht. Recentere bewoning is op de Geerweg gericht die rond loopt, langs de rand van de polder. De bebouwing is wat verspreid en vormt geen lint. Kenmerkend is het vrije zicht vanuit de polder op de ringdijk.

4. De Oostbroekpolder en Polder Groenendijk

Deze weidepolder is groot door het ontbreken van een begrenzing in het noorden en het oosten. Ook hier zijn de kreekkruggen nog zichtbaar aanwezig. De Broekweg is de gemeentegrens.

5. De Gelderwoudse Polder

Een overgang van veenweide naar droogmakerij (steilrand) met een verschil in hoogteligging, kavelbreedte en agrarische functies (akkerbouw, veehouderij en open grond tuinbouw). De gemeentegrens is een opvallende grens van kavelpatronen.

Karakteristieke linten

De linten en de randen die de polders begrenzen zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De historische veenweidelinten zijn veelal opgebouwd uit boerderijerven die in de lengterichting van de kavel liggen en met een kopgevel gericht zijn op de openbare weg en de boezemvaart. De bebouwing in de linten is divers (boerderijen, voormalige boerderijen,

burgerwoningen) en ook de beplanting in de linten is divers: siertuinen, bomen, en geriefbosjes vormen een afwisselend beeld. Schuren liggen veelal achter de woonbebouwing.

In de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude zijn de in het landelijk gebied aanwezige linten beschreven, waarbij een onderscheid is gemaakt in sfeer en kwaliteit op basis van de criteria ruimtelijke eenheid of verscheidenheid van de aanwezige functies en gebouwen, het aanwezige groen, de infrastructuur en de ouderdom.

Weipoort

Dit lint kenmerkt zich door een afwisseling van boerderijen en burgerwoningen. Ten noorden van de Nieuwe Weg is eerder sprake van losse bebouwingsclusters dan een lint. Ter hoogte van de Nieuwe Weg en zuidelijker is het lint aaneengesloten met enkele doorzichten naar het achterliggende landschap. Dit gedeelte van de Weipoort loopt dood op het natuurgebied de Noord Aa. Het meest zuidelijke gedeelte van de Weipoort wordt gedomineerd door de nabijheid van het natuurgebied de Noord Aa. Hier is er geen sprake meer van aaneengesloten lintbebouwing.

Zoeterwoude Dorp en Zuidbuurt

Het grootste gedeelte van dit lint valt buiten het plangebied en maakt deel uit van de kernen Zoeterwoude Dorp en Zuidbuurt. De bebouwing langs de linten varieert afhankelijk van de ligging ten opzichte van de kernen. Vanuit het lint zijn doorzichten aanwezig naar de achterliggende polders.

Westeinde

Het Westeinde is een lint dat gekenmerkt wordt door de kleinschaligheid van de infrastructuur, de boerderijen en de overige afwisselende bebouwing te midden van een agrarische sfeer. Markant hier zijn enkele boerderijen die los van het lint in de polder staan. Markant is bovendien de afwisseling van de beslotenheid tussen gebouwen en af en toe een doorzicht over de weidse polders.

Gelderswoude

Gelderswoude is een afwisselend lint dat enigszins van de andere linten afwijkt. De sfeer is sterk agrarisch. Er is een opvallende menging van oude karakteristieke boerderijen en nieuwere gebouwen en het grondgebruik is gedifferentieerd. Gelderswoude ligt op een overgang van hoog naar laag land en van weiland naar akkers en open grond tuinbouw.

Vigerende bestemmingsplannen

Het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied van Zoeterwoude is primair gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het open veenweidegebied, als onderdeel van het Groene Hart en op het behoud van de karakteristieke bebouwingslinten.

Gericht op het behoud van de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het landelijk gebied zijn daarom in het beleid de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- handhaving van het landschappelijk karakter als contrast met de stedelijke gebieden;
- handhaving visuele relaties tussen de verschillende polders, zodat waarneembaar blijft dat de polders deelgebieden zijn van een grote open ruimte;
- handhaving van de kenmerkende opbouw van de bebouwingslinten zodat de samenhang tussen waterloop, bebouwing en ontginningswijze, verkaveling en ontsluiting zichtbaar blijft;
- streven naar verdichting met beplanting van de ontginningsassen als contrast met de openheid van het weidegebied en om geborgenheid te bieden aan planten en dieren.

In de vigerende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied staan dan ook het belang van de grondgebonden agrarische sector en de openheid van het gebied om redenen van landschapsbeeld, recreatieve beleving en de ontwikkeling van flora en fauna, voorop. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van met name de grondgebonden melkveehouderij. De intensivering van (melk)veehouderijen en uitbreiding van de sierteelt in het plangebied zijn tegengegaan.

De huidige opgave voor het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied is het zodanig begeleiden en stimuleren van de noodzakelijke veranderingsprocessen, dat de (economische) vitaliteit en de (ruimtelijke) kwaliteit van het landelijke gebied worden behouden en waar mogelijk versterkt en dat wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling van het ruimtegebruik.

Deze opgave maakt aanscherping en aanvulling van de vigerende regelgeving voor het landelijk gebied noodzakelijk.

3.3. Sectorale streefbeelden

In het landelijk gebied van Zoeterwoude vinden ontwikkelingen plaats die (deels) hun oorsprong vinden buiten het plangebied. Enerzijds is sprake van nieuwe wet- en regelgeving die ondernemers dwingt hun bedrijfsvoering aan te passen en nieuwe toetsingskaders geeft voor gewenste ontwikkelingen.

Anderzijds is sprake van sectorale ontwikkelingen onder invloed van veranderingen in onder andere markt en techniek, als gevolg waarvan agrariërs hun bedrijfsvoering aanpassen, het recreatief gebruik van het landelijk gebied toeneemt en het landelijk wonen als nieuwe speler in het gebied zijn rol opeist.

In deel B Analyse zijn voor de relevante sectoren in het landelijk gebied de trends en ontwikkelingen in beeld gebracht op basis van een deskstudie aangevuld met informatie die verkregen is tijdens gesprekken met de klankbordgroep en tijdens het tafeltjes overleg met de (agrarische) ondernemers uit het plangebied.

Op basis van deze analyse zijn voor de verschillende sectoren streefbeelden geformuleerd.

Landbouw

Het grondgebruik in het plangebied is overwegend agrarisch met de extensieve melkveehouderij als overheersende productietak. In de Drooggemaakte Gelderwoudse Polder is ook sprake van akkerbouw, opengrond tuinbouw en op enkele bedrijven sierteelt. In en langs de randen van het plangebied zijn enkele natuurgebieden gelegen. Het agrarisch grondgebruik heeft veel van de huidige natuurwaarden in het verleden doen ontstaan, maar de laatste decennia is de vergaande intensivering van de sector medeverantwoordelijk voor een gestage afname van de natuurlijke kwaliteiten.

Als gevolg van het oxiderende en inklinkende veen daalt het maaiveld, wat gevolgen zal hebben voor de agrarische bedrijfsvoering en de concurrentiepositie van de landbouw in het gebied. Naar verwachting krijgt de landbouw in de toekomst te maken met hogere waterpeilen, periodieke watertekorten, verzilting en hogere bedrijfskosten. De landbouw moet om deze reden zijn huidige vorm van bedrijfsvoering op termijn aanpassen en omvormen naar meer duurzame vormen van grondgebruik. De uitdaging voor de landbouw is om met een duurzame bedrijfsvoering de bodemdaling tegen te gaan.

De agrarische sector is zich hiervan bewust en wil de omslag maken naar een duurzame en maatschappelijk verantwoorde productie in combinatie met een duurzaam beheer van het agrarisch cultuurlandschap. In het Land van Wijk en Wouden is met het oog hierop in 2001 een project gestart "Vooruitboeren in het Land van Wijk en Wouden".

De dynamiek in marktomstandigheden en ruimtelijke omgevingsfactoren dwingt agrariërs om keuzen te maken ten aanzien van hun bedrijfsvoering. Specifieke bedrijfsomstandigheden zijn daarbij mede bepalend voor de te maken keuze.

In algemene zin zijn drie ontwikkelingen te onderscheiden.

1. Een deel van de agrariërs richt zich volledig op zijn productietak. Specialisatie, schaalvergroting, innovatie en kostenverlaging zijn hierbij belangrijke voorwaarden om tot een, ook op langere termijn, duurzame bedrijfsvoering te komen.
2. Andere ondernemers zoeken naar nieuwe inkomstenbronnen naast de puur agrarische activiteiten. Door "verbreding" van de economische basis kan het voortbestaan van het bedrijf ook op langere termijn gewaarborgd worden.
3. Ten slotte beëindigen agrariërs hun bedrijf, onder andere vanwege het ontbreken van een opvolger, het ontbreken van voldoende perspectief binnen de sector of onvoldoende draagkracht om nieuwe investeringen te doen.

Voor het landelijk gebied van Zoeterwoude is in aansluiting hierop het volgende van belang.

Schaalvergroting

Tijdens het tafeltjesoverleg is door een aantal ondernemers aangegeven dat men streeft naar schaalvergroting. Ondernemers, die momenteel 50 tot 80 melkkoeien houden, willen doorgroeien naar 100 tot 150 melkkoeien. Er is zelfs één ondernemer aanwezig die wil doorgroeien naar 300 melkkoeien.

Om de schaalvergroting te verwezenlijken willen de ondernemers hun areaal aan agrarische gronden vergroten, grotere bouwvlakken ten behoeve van nieuw te bouwen stallen/bedrijfsgebouwen en ruimte voor het telen van maïs. Met name jonge boeren zijn op zoek naar areaalvergroting en naar boerderijen om de door hun gewenste schaalvergroting te realiseren. De schaalvergroting gaat vaak samen met de ontwikkeling dat de melkkoeien het jaar rond op stal worden gehouden en al het gras gemaaid wordt.

Daarnaast zijn er boeren die bewust kiezen om hun koeien in de zomermaanden te weiden, wat ook door de gemeente wordt aangemoedigd.

Verbreding

Een andere groep agrarische ondernemers heeft tijdens het tafeltjesoverleg aangegeven te kiezen voor het handhaven van de huidige bedrijfsvoering in combinatie met verbreding. De activiteiten die deze ondernemers uitoefenen of willen gaan uitoefenen, lopen uiteen van kaas- en ijsmakerijen, het verlenen van diensten in de vorm van zorg en educatie, het verzorgen van excursies, vormen van verblijfsrecreatie en agrarisch natuurbeheer.

Om verbreding mogelijk te maken willen ondernemers ruimte voor het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen.

Bedrijfsbeëindiging

In de achterliggende decennia is in Zoeterwoude reeds een groot aantal agrarisch ondernemers met hun bedrijf gestopt. Gegeven de leeftijd van vele bedrijfshoofden, de grootte van de bedrijven en de noodzaak tot vernieuwing en investering, kan deze trend zich voortzetten in de komende planperiode.

Bedrijfsbeëindiging biedt blijvers de ruimte om hun bedrijven te vergroten. De ondernemers/bewoners van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen willen nieuwe gebruiksmogelijkheden voor de bestaande gebouwen (een passende vervolgfunctie). De gewenste vervolgfuncties lopen uiteen van kleinschalige bedrijvigheid, vormen van verblijfsrecreatie, (bedrijfsmatige) paardenhouderijen, maneges en (landelijk) wonen.

Recreatie

In Nederland is de trend waarneembaar naar meer en korte vakanties in eigen land. Het karakteristieke open veenweidegebied van Zoeterwoude heeft een grote aantrekkingskracht op deze groep vakantiegangers. De interesse voor het landelijk gebied uit zich onder andere in de vraag naar verblijfsmogelijkheden op landschapscampings, bed & breakfast en andere vormen van logies, in recreatieve routes en mogelijkheden voor dagrecreatie, zoals rondleiding op de boerderij en kaasmakerijen.

Het landelijk gebied van Zoeterwoude is ook van toenemende betekenis als uitloopgebied voor de bewoners van de nabijgelegen steden.

In het landelijk gebied van Zoeterwoude spelen steeds meer ondernemers in op deze vraag. Een aantal bedrijven biedt succesvol vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie aan, andere bedrijven hebben hun eigen kaasmakerij of bieden ruimte voor pensionstalling van paarden.

De toenemende vraag naar de verschillende vormen van recreatie gaat gepaard met een toenemende verkeersdruk op de lokale wegen. De vaak smalle wegen zijn hierop niet berekend. De gemeente streeft reeds lang naar het realiseren van transferia aan de rand van het landelijk gebied, waar recreanten hun auto kunnen parkeren en te voet of op de fiets het gebied intrekken. Mogelijke locaties voor deze transferia zijn de afrit Zoeterwoude van de A4, aan de noordzijde van het plangebied bij de verkeersontsluiting op de N11 en in het zuiden van het plangebied op de grens met de gemeente Zoetermeer.

Landschapsplan/ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het landelijk gebied (de weidse groene polders, de karakteristieke linten, de rust en de natuur) worden door de gemeente, haar inwoners en de omwonenden hoog gewaardeerd. Gelijktijdig is er in het gebied sprake van een grote agrarische dynamiek als gevolg waarvan het landschap verandert.

De eisen die de landbouw aan de ruimtelijke structuur stellen (het verkavelingspatroon, het watersysteem, de bouwmogelijkheden, de ontsluiting) verschillen in veel opzichten van de wensen en verwachtingen van bewoners en recreanten.

Deze tegenstrijdige belangen zijn de aanleiding geweest voor de gemeente Zoeterwoude om het Landschapsplan Zoeterwoude 2007, dit landschapsplan is niet vastgesteld, en vervolgens de Structuurvisie Buitengebied op te stellen. De hoofddoelstelling in het Landschapsplan is: "een visie ontwikkelen hoe, waar en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw, natuur, (verbrede) landbouw, ingrepen in de waterhuishouding, aanleg van wegen, vormgeving van bebouwing op de grens van de polder, zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan de identiteit van het landschap".

Toepassing van deze visie moet ertoe leiden dat planmatige en autonome ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ecologie

Het landelijk gebied herbergt relatief veel weidevogels en de populaties laten de afgelopen jaren min of meer stabiele trend zien. Dit in afwijking van de landelijke trend waar de populaties jaarlijks afnemen. De kennis en het enthousiasme van betrokkenen kan benut worden om de agrarische veenweidenatuur in het algemeen en de weidevogelpopulaties in het bijzonder verder te versterken.

Het landelijk wonen

Omdat diverse agrarische bedrijven worden opgeheven, komen steeds meer voormalige agrarische bedrijfscomplexen in handen van burgers (burgerwoningen). Deze burgers willen bijvoorbeeld in het landelijk gebied wonen vanwege de rust en de ruimte, maar ook vanwege de mogelijkheden die een voormalige agrarische bouwperceel biedt bijvoorbeeld voor het

uitoefenen van een beroep-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en hobbymatige activiteiten.

Naast bovenstaande mogelijkheden, bieden voormalige agrarische bedrijven ruimte voor meerdere wooneenheden. Om deze vaak karakteristieke boerderijen te behouden, is restauratie en onderhoud een grote kostenpost. Gebleken is dat deze objecten moeilijk verkoopbaar zijn als daar slechts 1 of 2 woningen in gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is de vraag aanwezig om met meerdere gezinnen "samen" te wonen in het buitengebied. Deze voormalige agrarische bedrijven lenen zich uitstekend om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Door het toestaan van meerdere wooneenheden in rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, kan karakteristieke bebouwing in het buitengebied behouden blijven en wordt tegemoetgekomen aan de vraag om te wonen in het landelijk gebied.

In ons land is het hobbymatig houden van paarden in het landelijk gebied sterk in ontwikkeling. Bestaande agrarische bedrijven spelen hierop in en schakelen om naar de paardenhouderij, die zich in vele vormen manifesteert (maneges, pensionstalling, paardenfokkerijen, stoeterijen, etc.).

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen verschijnen in samenhang hiermee binnenrijbanen, paardenbakken en alle bijbehorende voorzieningen (lichtmasten en terreinafscheidingen). Maar ook bewoners van reguliere burgerwoningen gaan over tot de aanleg van paardenbakken met bijbehorende voorzieningen.

De praktijk leert dat dit grote ruimtelijke effecten kan hebben op de omgeving. Met het oog hierop is regulering en beleid gewenst, ook op gemeentelijk niveau.

3.4. Gebiedsvisie: ontwikkelingen in samenhang

Het actief uitdragen van de gemeentelijke visie op de toekomst van het landelijk gebied en het toepassing geven aan de daarop gebaseerde regelgeving uit de vigerende bestemmingsplannen, hebben ertoe geleid dat het typerende open veenweidegebied in belangrijke mate in zijn oorspronkelijke vorm is behouden. De bestemmingsregelingen in de vigerende bestemmingsplannen zijn echter wel verouderd en geven in onvoldoende mate een antwoord op de actuele ontwikkelingen.

Gebiedsvisie

Gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied en met oog voor ontwikkelingen die hier aan de orde zijn, wordt voor het landelijk gebied de volgende gebiedsvisie geformuleerd:

"Het behouden en versterken van het karakteristieke open veenweidegebied, waarbij wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem en een duurzame, grondgebonden veehouderij in samenhang met het versterken van de belevings- en gebruikswaarde van het landschap".

Nader uitgewerkt leidt dit tot de volgende concrete doelstellingen van beleid:

- behoud en versterken van het open veenweidegebied;
- behoud en versterking van het aantrekkelijk landschap als contrast met de stedelijke gebieden;
- behoud van de grondgebonden veehouderij als hoeder van het landschap;
- ruimte voor duurzaam waterbeheer, om verder bodemdalingen te minimaliseren en het veen te behouden;
- handhaving visuele relaties tussen de verschillende polders, zodat waarneembaar blijft dat de polders deelgebieden zijn van een grote open ruimte;

- handhaving van de kenmerkende opbouw van de bebouwingslinten zodat de samenhang tussen waterloop, bebouwing en ontginningswijze, verkaveling en ontsluiting zichtbaar blijft;
- het bieden van ruimte voor verbrede landbouw en nieuwe economische dragers (hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen);
- het creëren van ruime mogelijkheden voor inpassing van recreatieve functies (voorzieningen en routestructuren);
- behoud en zo nodig herstellen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen.

3.5. Zonering

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 van de gemeente Zoeterwoude is onderkend dat voor het behoud van die ruimtelijke kwaliteit de rol van de agrariërs (als architect en beheerder van het landelijk gebied) van groot belang is. De bestemmingsregeling is hier ook op afgestemd. Van betekenis hierbij is dat in het landelijk gebied op basis van aanwezige kenmerken en kwaliteiten twee zones zijn onderscheiden:

1. **het agrarisch gebied:** de Drooggemaakte Gelderswoudse Polder waar de agrarische productiefunctie voorop staat; in deze polder zijn mogelijkheden voor veehouderij, akkerbouw en tuinbouw in de open grond;
2. **het agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden:** het veenweidegebied (de Grote Polder, de Westbroekpolder, de Westeindse Polder, de Zwet- en Groote Blankaardpolder, de Oostbroekpolder en de Polder Groenendijk) en de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder; in deze gebieden dienen aanwezige natuur- en landschapswaarden beschermd te worden met handhaving van de overwegende grondgebonden veehouderij.

Ruimte bieden voor verandering

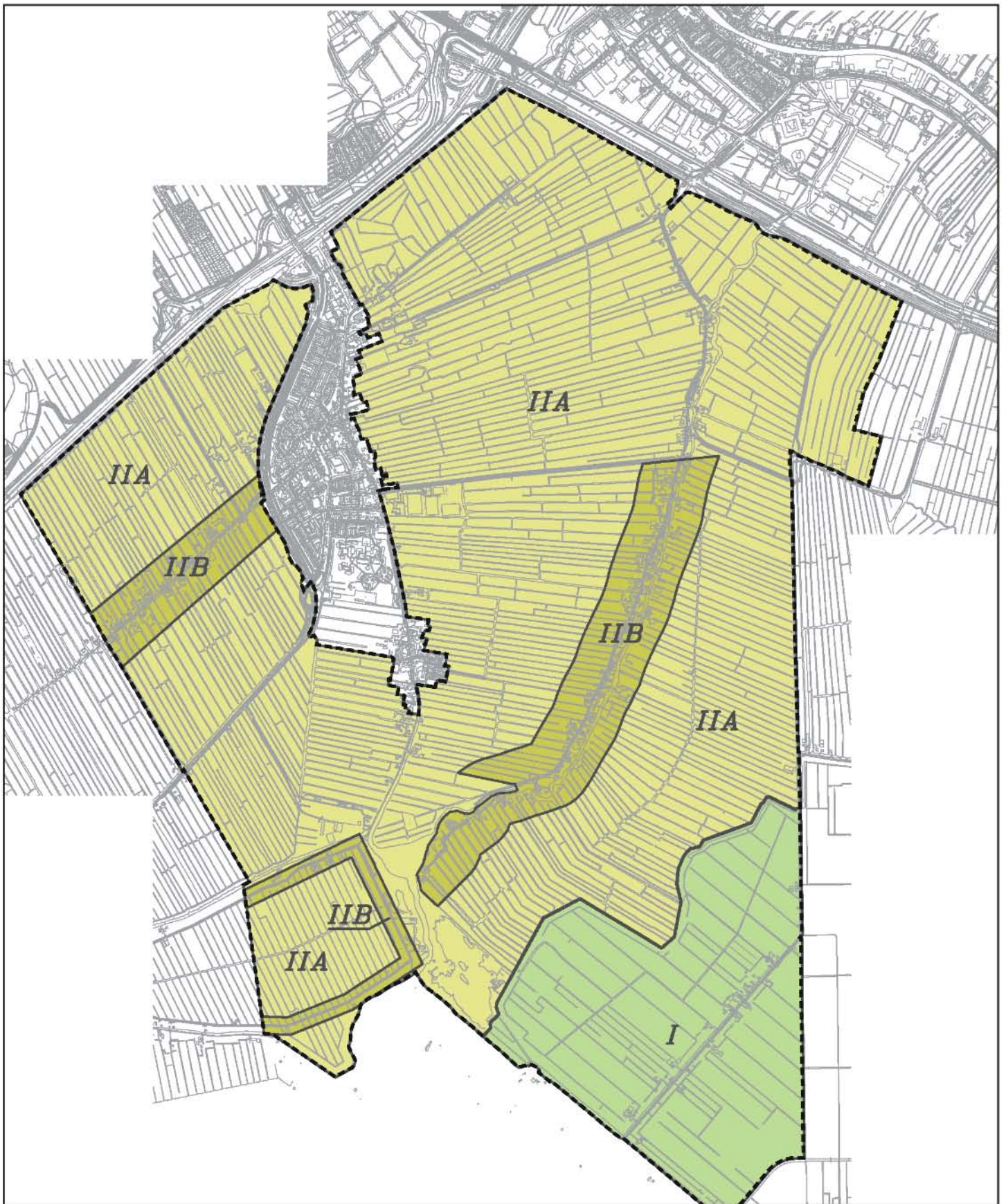
Behoud van deze zonering is een blijvend uitgangspunt voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied. In reactie op de gesignaleerde nieuwe ontwikkelingen en om sturing te kunnen geven aan deze veranderingsprocessen is echter een bredere mix van beleid en regelgeving gewenst en noodzakelijk. Ingrediënten hiervan zijn:

1. ruimte bieden aan agrarische bedrijven die kiezen voor schaalvergroting en/of specialisatie;
2. ruimte bieden voor verbreding op bestaande agrarische bedrijven;
3. ruimte bieden aan nieuwe economische dragers die gebruikmaken van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.


Bij het al dan niet toekennen van mogelijkheden voor nevenfuncties per zone zijn de volgende overwegingen meegenomen.

In het gebied met de bestemming Agrarisch gebied (zone I, het agrarisch gebied) is het beleid gericht op de duurzame ontwikkeling van de hier gevestigde agrarische bedrijven. Nevenfuncties die deze ontwikkeling kunnen ondersteunen worden al dan niet na ontheffing toelaatbaar geacht. Het accent ligt daar op de agrarisch verwante functies en op de recreatieve functies of vormen van dienstverlening.

In het gebied met de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (zone II) is het beleid in belangrijke mate gericht op het behoud en de versterking van de



Figuur 3.2
Zonering

-  ligging plangebied
-  zone I agrarisch gebied
-  zone IIA agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde
-  zone IIB zuidelijke deel van de Weipoort, de Geerweg en de Westeindseweg



aanwezige natuur- en landschapswaarden, het open veenweidegebied. Met het oog hierop worden enkele recreatieve nevenfuncties en vormen van dienstverlening niet inpasbaar geacht.

Voor het zuidelijke (ten opzichte van de Nieuwe Weg) gedeelte van het bebouwingslint Weipoort, het Westeinde en de Geerweg, zijn voor het toelaten van nevenfuncties en vervolgfuncties verschillende factoren bepalend. Het betreft enerzijds de beperkte toegankelijkheid, geen ruimte voor doorgaand verkeer en slechts één rijstrook beschikbaar. Anderzijds zijn er beeldbepalende factoren, zoals landschap, kleinschalige en waardevolle elementen, Belvédèregebied en de waardering en beleefbaarheid van de polder, die behouden en beschermd dient te worden. Om voor dit gebied specifiek aanvullend beleid te laten gelden, is zone II opgesplitst in twee delen, IIa en IIb. Voor zone IIb geldt dat de hierboven genoemde factoren zwaarder meegewogen worden voor het toestaan van nieuwe (neven)functies of zelfs bepaalde functies uitsluit.

In figuur 3.2 is de zonering weergegeven.

4. Nadere uitwerking

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gebiedsvisie en de zonering voor een aantal onderwerpen uitgewerkt als opstap naar de regelgeving in regels en plankaart. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude.

De uitwerking heeft betrekking op de aspecten landschap, landbouw, landelijk wonen, recreatie, landgoederen en niet-agrarische bedrijven. De aspecten landschap, natuur, cultuurhistorie en archeologie, water en verkeer komen aan de orde bij de uitwerking van het beleid van de hiervoor genoemde onderwerpen.

In de uitwerking wordt waar nodig een onderscheid gemaakt naar de verschillende zones die in hoofdstuk 3 zijn beschreven.

4.2. Landschap

De opgave

Het landschap van Zoeterwoude heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden en maakt deel uit van het grootschalige veenweidegebied in het Groene Hart. Kenmerkend voor het gebied is het naast elkaar voorkomen van veenstromen, veenweidegronden en droogmakerijen en de historische bebouwingslinten.

In een verstedelijkte provincie als Zuid-Holland is de betekenis van het landschap extra groot als tegenwicht voor het hectische leven in de stad. Belangrijke waarden vanuit dat perspectief zijn (behalve cultuurhistorie) openheid, groene geleding, rust, natuur en grazende koeien in de weilanden.

Vigerende regeling

Het beleid in het vigerend plan is gericht op het handhaven van:

- de grootschalige open ruimten in contrast met de woonkernen en de bebouwingslinten;
- de kenmerkende verschillen in ruimtelijke opbouw en gebruik tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen;
- de historische verkavelingstructuur;
- specifieke landschapselementen als kaden, dijken, boezemwateren en cultuurhistorisch waardevolle bebouwings- en beplantingselementen;
- weidebouw als dominante grondgebruiksvorm en als dragers van de openheid.

(artikel 10, beschrijving in hoofdlijnen)

- behouden, versterken en zo nodig herstellen van de specifieke karakteristieke landschappelijke kenmerken en essentiële open ruimten tussen bebouwingslinten;
- behoud van het microreliëf;
- behoud van (erf)beplantingen en kenmerkende slotenverkavelingen van de verschillende landschapstypen;
- behoud en zo nodig herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen;

- behoud van archeologische waarden;
- versterken van de belevings- en gebruikswaarde van het landschap;
- hoge eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van nieuwe functies.

Voorstel

Het behoud van het landschap heeft al een belangrijke plaats in het vigerende beleid. Zoeterwoude dient er vanuit te gaan dat de instandhouding van dit landschap – in de huidige wereldmarkt – niet meer vanzelfsprekend is, aldus de *Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude*. In die gevallen dat landschapsbeheer, met gras, mooie slootkanten, vogels en grazende koeien niet meer economisch haalbaar blijkt te zijn voor een agrarisch bedrijf, wordt medefinanciering van landschapsbeheer een noodzaak. Om beter in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen in het veenweidegebied, zijn in de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude voorstellen en aanbevelingen uitgewerkt in concrete regelingen en acties. In tabel 4.1 is per thema aangegeven hoe deze regelingen meegenomen worden in het bestemmingsplan landelijk gebied.

4.3. Landbouw

4.3.1. Het grondgebruik

De opgave

De huidige agrarische bedrijfsvoering vraagt om flexibiliteit in het grondgebruik. De grondgebonden veehouderij wil naast de teelt van gras ook andere ruwvoedergewassen telen zoals maïs. Door de afname van geschikte landbouwgronden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras buiten de gemeentegrenzen, bijvoorbeeld in Bentwoud waar natuurontwikkeling plaatsvindt, willen agrariërs hun gronden binnen het landelijk gebied waar mogelijk gebruiken voor de teelt van andere ruwvoedergewassen.

In de Drooggemaakte Gelderswoudse Polder is van oudsher sprake van een ruimer grondgebruik: de grondgebonden veehouderij en de akkerbouw op open grond. Op verspreid gelegen percelen vindt sierteelt plaats.

Vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan is het beleid gericht op het handhaven van het open landschapsbeeld. Dit betekent dat het graslandareaal in omvang gehandhaafd dient te blijven. Het scheuren van grasland ten behoeve van maïsteelt is in het gebied met de bestemming Aln niet toegestaan. Alleen voor het in stand houden of verbeteren van grasland is scheuren toegestaan.

Voor enkele percelen aan de Weipoortseweg is hierop een uitzondering gemaakt. Deze percelen met de aanduiding Aln(sch) mogen gebruikt worden voor tuinbouw op open grond. Hierbij geldt dat maximaal 10% van deze gronden (grasland) gescheurd mag worden ten behoeve van de tuinbouw op open grond.

Open grond akkerbouw is wel mogelijk in de Drooggemaakte Gelderswoudse Polder op gronden met de bestemming A.

Overwegingen

De agrarische gronden in de gemeente Zoeterwoude worden voornamelijk als grasland gebruikt. De teelt van andere ruwvoedergewassen komt nauwelijks voor omdat het gebied door de specifieke omstandigheden van bodem en water in belangrijke mate ongeschikt is voor de teelt van andere ruwvoedergewassen. Door nieuwe teeltontwikkelingen en nieuwe ruwvoedergewassen wordt het telen van ruwvoedergewassen anders dan grasland mogelijk. De

agrarische sector geeft aan behoefte te hebben om ondernemersvrijheid te behouden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras.

Van belang daarbij is dat teelt van andere ruwvoedergewassen dan gras gepaard gaat met een versnelde bodemdaling en noodzaakt tot het verlagen van het waterpeil, wat ongunstige gevolgen heeft voor de in het plangebied aanwezige natuurwaarden.

Tijdens het tafeltjesoverleg is door ondernemers aangedragen dat voor de schaalvergroting nauwelijks extra gronden te koop zijn en dat het om deze reden voor de hand ligt de in het plangebied gelegen gronden te benutten als grasland en andere ruwvoerders aan te kopen van buiten het plangebied, of om de gronden intensiever te benutten door zelf andere ruwvoedergewassen te gaan telen. Deze ontwikkeling spoort met het gemeentelijk beleid om het open veenweidegebied te behouden.

Het thans in gebruik zijnde areaal aan sierteelt is in omvang afgenomen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Het areaal glastuinbouw is beperkt qua omvang in de gemeente Zoeterwoude, maar sluit niet aan bij het open veenweidekarakter van Zoeterwoude. Onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om de bestaande glastuinbouwbedrijven te verplaatsen.

Voorstel

Naar verwachting zal slechts een beperkt aantal agrarische bedrijven daadwerkelijk behoefte hebben aan en kiezen voor het op eigen gronden telen van ruwvoedergewassen anders dan gras in het open veenweidegebied. Dit heeft enerzijds te maken met de ongeschiktheid van beschikbare gronden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras en anderzijds door de beperkte beschikbaarheid van goede graslandgronden.

Om een passend antwoord te kunnen geven op de vraag, wordt er voorgesteld om ten aanzien van telen van ruwvoedergewassen anders dan gras aan te sluiten op het provinciaal beleid zoals verwoord in de Nota Regels voor Ruimte. In dit beleid wordt de ruimte geboden voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras voor maximaal 20% van het bedrijfsoppervlakte.

Voorgesteld wordt de volgende beleidslijn te volgen:

- in zone I wordt naast de veehouderij op open grond, ook akkerbouw op open grond toegestaan alsmede het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras; op percelen die reeds voor de sierteelt worden gebruikt kan dit gebruik worden voortgezet; een verdere uitbreiding van de sierteelt is niet toegestaan;
- in zone II wordt het telen van ruwvoedergewassen anders dan gras voor maximaal 20% van de bedrijfsoppervlakte toegestaan voor zover deze gronden in zone II zijn gelegen;
- de percelen die in het huidige bestemmingsplan voorzien zijn van de aanduiding Aln(sch) ten behoeve van de tuinbouw in de open grond worden niet meer als zodanig bestemd;
- bestaande sierteeltpercelen worden positief bestemd; de percelen die niet meer in gebruik zijn voor de sierteelt worden toegevoegd aan het graslandareaal;
- bestaande glastuinbouwbedrijven worden positief bestemd.

4.3.2. Schaalvergroting en specialisatie in de landbouw

Om ook op langere termijn de ontwikkeling van duurzaam ingerichte agrarische bedrijven mogelijk te maken, dient onder voorwaarden en rekening houdend met gevestigde belangen en waarden, ruimte geboden te worden voor schaalvergroting en specialisatie.

Tabel 4.1 Toelatingsplanologie en het bestemmingsplan

thema uit Landschapsplan	regeling in het bestemmingsplan				
	direct toelaatbaar	via ontheffing	via planwijziging	aanlegvergunning	niet toelaatbaar
ruwvoedergewassen anders dan gras	- zone I 100% - zone II maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak dat in deze zone is gelegen				
ontwikkelingsmogelijkheden linten	Ruimte voor Ruimte paardenbakken tot 800 m ² kleinschalig kamperen tot 3.000 m ²	cat. A- en B-bedrijven *			bebouwing en beplanting in doorzichten
- recreatieontwikkeling bij de carpoolplaats A4 - pad langs de Middelwetering, tussen Molenpad en Nieuwe Weg - fietspad tussen de Laan van Oud Raadwijk en het gebied rond de knoop A4/ N11			wijzigingsbevoegdheid met nader te formuleren voorwaarden		
markeer (natuur) op de bestemmingsplankaart de Middelwetering, tussen Molenpad en Nieuwe Weg en doorlopend naar het Lange Kerkenpad	water- en natuurbestemming voor wetering en oevers				
behoud en mogelijk versterking van recreieroutes door het landschap; kerkenpaden en boerenlandpaden	bestemmen op plankaart				
behoud van de kleiruggen in het landschap	agrarische of natuurbestemming				vergraven, diepploegen en egaliseren
behoud en maak het water zichtbaar in het landschap. Houdt het afwaterings- en boezemstelsel en de fysieke ondergrond klei en kwetsbaar veen in stand	waterbestemming voor hoofdwatergangen				slootdemping, onderbemaling, vergraven, diepploegen en egaliseren
ontwikkeling verbrede en soortenrijke oevers, paden, poelen en rustplekken					

ontwikkeling en beheer beplanting in de linten en op plekken van oude geriefbosjes				overal toestaan binnen nader te formuleren voorwaarden in Beeldkwaliteitsplan	in doorzichten
ontwikkeling ecologische verbindingzones, met name de verbinding langs de Geerpolder (Ecozone Stompwijk, Vlietlandzone)			wijzigingsbevoegdheid met nader te formuleren voorwaarden		
stimulering duurzame kavelscheiding (sloten) bij paardenweides		ontheffing met nader te formuleren voorwaarden			hekwerken boven een nader te bepalen hoogte
landgoederen					in het plangebied; indien maatwerk gewenst is, kan medewerking worden verleend via een projectbesluit.

* In het bestemmingsplan wordt voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën.

Schaalvergroting

De opgave

Om aan de gevolgen van het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie het hoofd te kunnen bieden en aan de steeds strengere milieu- (mestnormen) en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen, is voor een duurzame bedrijfsvoering schaalvergroting een serieuze optie. Schaalvergroting in oppervlakte (meer grond) leidt overigens ook vaak tot schaalvergroting wat betreft bedrijfsbebouwing.

Verwacht wordt dat gronden die vrijkomen doordat een aantal agrarische bedrijven stopt, onvoldoende ruimte bieden aan alle blijvers om hun bedrijfsoppervlakte te vergroten.

Ook de landbouwsector in Zoeterwoude krijgt op (langere) termijn in het landelijk gebied te maken met schaalvergroting, waarvan de grondgebonden veehouderij de hoofdtek is. Deze bedrijven hebben behoefte aan ruime bouwvlakken tot 1,5 ha waarbinnen de noodzakelijke bedrijfsbebouwing kan worden opgericht.

De vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan zijn aan de agrarische bedrijven bouwvlakken op maat toegekend, waarbinnen de bedrijven ruimte hebben voor een doelmatige bedrijfsvoering zonder dat een onevenredige verstoring optrad van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze bouwvlakken kunnen na toepassing van een ontheffingsbevoegdheid (zie artikel 11 lid 4) met 25% worden overschreden. Van deze bevoegdheid is in de achterliggende jaren enkele keren gebruikgemaakt.

Voorstel

Naar verwachting zal slechts een beperkt aantal agrarische bedrijven op termijn daadwerkelijk behoefte hebben aan grote bedrijfsbebouwing en aan uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 ha. Om een duurzame ontwikkeling van deze bedrijven mogelijk te maken, is het gewenst en verantwoord hiervoor in de zones I en II mogelijkheden te bieden. Voorgesteld wordt om de maatvoering, goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken aan te passen aan de hedendaagse normen voor agrarische bedrijfsbebouwing. Om goed in te kunnen spelen op de vraag van uitbreiding van het bouwvlak, wordt voorgesteld in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met heldere criteria op basis waarvan een concreet bouwvlak kan worden toegekend, zodat per geval maatwerk kan worden geleverd. Van belang bij het uitbreiden van bouwvlakken is dat:

- verlies van aanwezige landschapselementen gecompenseerd wordt op de gronden behorende bij het agrarisch bedrijf;
- rekening wordt gehouden met aanwezige doorzichten naar het open poldergebied;
- rekening wordt gehouden met de noodzaak voor voldoende waterberging;
- rekening wordt gehouden met in de omgeving aanwezige gevoelige functies.

Teneinde een maximale benutting van het bouwvlak mogelijk te maken, is het gewenst in aansluiting op het bouwvlak mogelijkheden te bieden voor het realiseren van een beplanningzone, zodat een verantwoorde landschappelijke inpassing mogelijk wordt.

Specialisatie

Opgave

Specialisatie (verdieping) in de vorm van het produceren van streek-eigen, kwaliteits- en/of biologische producten, kan voor agrarische bedrijven een mogelijkheid zijn zich te onderscheiden in de markt en te komen tot een duurzame bedrijfsvoering. Specialisatie stelt hoge eisen aan het ondernemerschap. Een aantal bedrijven in het plangebied heeft zich reeds gespecialiseerd in de vorm van kaasmakerijen en een ijsboerderij.

De vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds in voldoende mate ruimte voor specialisatie binnen de toegekende agrarische bestemmingen.

Voorstel

De vigerende regeling in het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt gehandhaafd. De doeleindenomschrijving van de agrarische bedrijfsvoering wordt aangevuld met de specialisatie ambachtelijke zuivelverwerking (bijvoorbeeld een kaasmakerij). Door de toevoeging van ambachtelijke zuivelverwerking wordt deze specialisatie geborgd in de doeleindenomschrijving en krijgt daardoor erkenning in het bestemmingsplan als volwaardig onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering.

4.3.3. Verbreding van agrarische bedrijven**Opgave**

Door het toevoegen van agrarisch verwante en niet-agrarische functies aan de agrarische bedrijfsvoering, kunnen agrarische bedrijven hun economische basis verbreden en een duurzame bedrijfsvoering voor langere termijn waarborgen.

Definitie verbrede landbouw

Van verbrede landbouw is sprake wanneer:

- een activiteit/nevenfunctie bijdraagt aan het inkomen van het agrarisch bedrijf;
- deze activiteit/nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf;
- deze activiteit/nevenfunctie verbonden is aan het boerenland/boerenerf (erf en/of overige gronden).

Bijdrage aan inkomstenniveau

De nevenfunctie dient "geld in het laatje te brengen". Dit criterium houdt bijvoorbeeld in dat zaken als wandelpaden op het boerenland slechts als verbrede landbouw kunnen worden gezien, als hier een vergoeding tegenover staat (bijvoorbeeld voor een wandelpad een vast bedrag per kilometer per jaar).

Ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie

Van wezenlijk belang is dat de nevenfunctie altijd ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Dit betekent dat het bij nevenfuncties vaak om kleinschalige activiteiten gaat zoals bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, kleinschalige bedrijfsactiviteiten, een theeschenkerij en dergelijke. Er zijn in den lande ook activiteiten bekend die zo grootschalig zijn, dat deze voorzien in het hoofdkomen van het bedrijf, waarbij de agrarische functie van het bedrijf ondergeschikt wordt of zelfs geheel wordt beëindigd. Voorbeelden hiervan zijn de exploitatie van een golfbaan of een boerderij waarbij het kleinschalig kamperen is uitgegroeid tot een volwaardige camping. Is dat het geval, dan kan niet meer van een nevenfunctie gesproken worden, maar van een vervolgfunctie.

Ondergeschiktheid kan op verschillende manieren tot uitdrukking komen, zoals:

- ondergeschikt qua inkomsten:
de activiteit maakt een ondergeschikt (minder dan de helft) deel uit van de totale inkomsten van het bedrijf; met inkomsten worden de opbrengsten van de activiteiten bedoeld, voordat de kosten zijn afgetrokken;
- ondergeschikt qua oppervlakte:
de activiteit beslaat een beperkte oppervlakte (van het bouwvlak of het boerenland) van het agrarisch bedrijf; deze ondergeschiktheid kan algemeen geldend zijn voor alle ne-

- venfuncties, maar kan ook per nevenfunctie verschillen; zo is voor een aan-huis-gebonden beroep minder ruimte nodig dan voor een hoveniersbedrijf of paardenstalling;
- ondergeschikt qua tijdsbesteding:
de agrariër besteedt minder dan de helft van zijn arbeidstijd aan de nevenactiviteit.

Verbondenheid aan agrarisch perceel

De nevenfunctie dient plaats te vinden op of aansluitend aan het boerenerf.

De volgende activiteiten worden niet gezien als nevenfunctie in de landbouw en vallen derhalve niet onder de noemer "verbrede landbouw":

- hobbymatige activiteiten (leveren geen inkomsten);
- een agrarische specialisatie in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten of het maken van kaas: het betreft hier de productie van landbouwproducten en dus een agrarische hoofdactiviteit; de verkoop van deze producten aan huis kan echter wel weer als nevenfunctie worden gezien, mits deze qua omvang ondergeschikt is;
- inkomsten uit activiteiten die niet verbonden zijn aan het boerenerf/boerenland (deeltijdbanen buiten de deur, zoals vrachtwagenchauffeur, onderwijzer en dergelijke); dergelijke activiteiten hebben geen relatie met het boerenland/boerenerf.

Oriëntatie op verbrede landbouw

De keuze om nevenfuncties in het agrarisch bedrijf te integreren wordt individueel door de agrariër bepaald waarbij de volgende factoren een rol spelen:

- noodzaak (extra inkomsten genereren);
- markt (welke mogelijkheden dienen zich aan);
- ondernemerschap (kennis en vaardigheden om nieuwe activiteiten te ontwikkelen).

Daarnaast is het volgende van belang:

- om te voorkomen dat er teveel aanbod ontstaat, is een marktoriëntatie vooraf noodzakelijk;
- er dient rekening te worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving die betrekking heeft op de betreffende nevenfunctie en zijn omgeving (bijvoorbeeld Arbo-wetgeving, maar ook de Wet geurhinder en veehouderij voor de omliggende agrarische bedrijven);
- voor een aantal nevenfuncties is oriëntatie op belangenorganisaties van belang (Hotel de Boerenkamer, Groene Hart Landwinkels, Land van Wijk en Wouden);
- voor een aantal nevenfuncties zijn overheidssubsidies beschikbaar (Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer, Investeringsregeling Landelijk gebied).

De vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt slechts in beperkte mate ruimte geboden voor verbrede landbouw. Agrarische bedrijven krijgen ruimte voor de nevenactiviteiten kleinschalig kamperen (maximaal 10 kampeermiddelen) op gronden met de aanduiding "Agrarisch bedrijf" (zie artikel 25, lid 3 sub f, gebruiksbepalingen).

Overwegingen

Gegeven de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het landelijk gebied en de betekenis van de agrarische bedrijven voor de instandhouding van die kwaliteiten, is het van belang bij het toekennen van ruimte voor verbreding met de volgende overwegingen rekening te houden:

- ongewenste neveneffecten van nevenactiviteiten zoals extra verkeershinder en beperkingen voor de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven dienen voorkomen te worden;
- niet aan het landelijk gebied gebonden bedrijfsactiviteiten horen niet in het landelijk gebied thuis, maar op bedrijventerreinen;
- kleinschalige agrarische verwante en recreatieve nevenactiviteiten zijn goed inpasbaar in de agrarische bedrijfsvoering;
- agrarisch natuur- en landschapsbeheer is goed inpasbaar in de agrarische bedrijfsvoering;
- in het agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden dient het accent te liggen op nevenactiviteiten die bijdragen aan het behoud van de genoemde waarden (groenblauwe diensten, recreatie);
- met aanwezige cultuurhistorische waarden dient rekening te worden gehouden;
- windenergie is in het landelijk gebied geen passende nevenfunctie.

Voorstel

Bovenstaande overwegingen leiden tot het voorstel om:

- aan agrarische bedrijven in het landelijk gebied van Zoeterwoude in beperkte mate mogelijkheden te bieden voor nevenactiviteiten;
- daarbij rekening te houden met de bestaande kwaliteiten van het landelijk gebied en de vertaling daarvan in de gebiedszonering.

Bij het toelaten van nieuwe nevenfuncties dient het accent te liggen op:

- kleinschalige activiteiten die een directe relatie hebben met de agrarische bedrijfsvoering;
- kleinschalige activiteiten die gebruikmaken van reeds aanwezige bedrijfsgebouwen;
- activiteiten met een beperkte verkeersaantrekkende werking;
- activiteiten die bijdragen aan het versterken van de recreatieve structuur van het landelijk gebied.

Uitwerking

In tabel 4.2 is weergegeven welke agrarisch verwante en niet-agrarische functies, welke recreatieve functies en welke vormen van dienstverlening in welke zone als nevenfunctie bij volwaardige en duurzaam ingerichte agrarische bedrijven toelaatbaar zijn. De gezamenlijke productieomvang van de niet-agrarische nevenfuncties moet een ondergeschikt deel (minder dan de helft) blijven vormen van de totale productieomvang van het betreffende agrarische bedrijf. Om het begrip ondergeschiktheid toetsbaar te maken, zijn waar mogelijk per nevenfunctie maximale oppervlaktematen voor in gebruik te nemen bebouwing en in gebruik te nemen gronden opgenomen. Daarbij is waar mogelijk en gewenst aansluiting gezocht bij het provinciale beleidskader.

Toelichting op de tabel

De nevenfuncties, welke in de tabel zijn aangeduid met "o", zijn rechtsreeks toelaatbaar. De ruimtelijke effecten van deze nevenfuncties worden zo klein geacht dat een nadere afweging niet noodzakelijk is. Voor een aantal nevenfuncties (aangeduid met "v" in de tabel) is op voorhand niet te zeggen of deze wel of niet toelaatbaar is. Dit hangt onder meer af van de specifieke locatie en de aard van de activiteit. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven);

Tabel 4.2 Nevenfuncties ter plaatse van agrarische bouwvlakken

nevenfunctie		passend/toelaatbaar in zone			maximaal aantal m ² gronden exclusief bebouwing in gebruik voor nevenfunctie	maximaal aantal m ² bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
		I	IIa	IIb		
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten	dit zijn activiteiten die nauw verbonden zijn met de agrarische kerntaken					
verkoop aan huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	zoals zuivel, eieren, groenten, noten, kruiden, bier, wijn; bijvoorbeeld de Groene Hart Landwinkels; Indien naast eigen producten ook agrarische producten van derden worden verkocht, is sprake van verkoop van agrarische producten	o	o	o	-	100 m ²
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	meer dan de reguliere opslag van producten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering, dus ook opslag van agrarische producten van andere agrariërs	V	V	V	-	400 m ²
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel		V	V	•	-	300 m ²
veearts/ hoefsmederij		o	o	V	-	300 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij	o	o	o	-	300 m ²
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke	o	o	o	gehele boerenland	-
blauwe diensten	in het kader van duurzaam waterbeheer, tegen betaling toestaan van het onder water laten lopen van land als calamiteitenberging	o	o	o	gehele boerenland	-
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten	bedrijfsactiviteiten die niet verbonden zijn met de activiteiten in de agrarische sector					

nevenfunctie		passend/toelaatbaar in zone			maximaal aantal m ² gronden exclusief bebouwing in gebruik voor nevenfunctie	maximaal aantal m ² bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
		I	IIa	IIb		
opslag en stalling van niet-agrarische producten in bestaande gebouwen	zoals boten en/of caravans	V	V	•		400 m ²
windenergie		•	•	•		-
recreatieve functies/agrotoerisme	dit zijn vormen van recreatie/toerisme die gelieerd zijn aan de agrarische activiteiten op het platteland; het platteland kan vanwege het fraaie landschap en de natuurbeleving, aantrekkelijk zijn voor toerisme; ook het persoonlijke contact met agrariërs en de rust en ruimte dragen bij aan die aantrekkelijkheid. Voor veel toeristen vormt het landelijk gebied het doel van hun verblijf, terwijl voor anderen het landelijk gebied het decor vormt: hun voorziening is daar (soms toevallig) gesitueerd					
kinderboerderij		V	V	•	-	300 m ²
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)		V	V	•	-	300 m ²
manege		•	•	•		-
kano-, (roei- of elektrische) bootverhuur	tot maximaal 30 boten en/of kano's	V	V	V	-	200 m ²
fietsen- of huifkarrenverhuur		V	V	•	-	200 m ²
wandel-, fiets- of ruiterspaden over het boerenland		o	o	o	gehele boerenland	-
kleinschalige horecagelegenheid	theeschenkerij, theetuin, boerderijcafé, restaurant (horecagelegenheid zonder alcohol)	o	o	o	500 m ²	100 m ²
bed & breakfast	hotel de Boerenkamer	o	o	o	-	200 m ²

nevenfunctie		passend/toelaatbaar in zone			maximaal aantal m ² gronden exclusief bebouwing in gebruik voor nevenfunctie	maximaal aantal m ² bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
		I	IIa	IIb		
kampeerboerderij	zoals natuur- en milieukampen, groepsaccommodatie	V	V	•	-	300 m ²
kleinschalig kamperen	minicamping met caravans en tenten als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf	V	V	V	3.000 m ²	150 m ²
excursiebedrijf	rondleidingen	V	V	V	-	150 m ²
boerengolf/poldersport	extensieve dagrecreatieve activiteiten op agrarische gronden zonder vaste voorzieningen	V	V	•	-	150 m ²
poldersport/survivalactiviteiten	hindernisbanen, teambuilding met gebruikmakend van vaste voorzieningen	•	•	•	-	-
overige dienstverlening						
beroep- en bedrijf-aan-huis	therapeut, workshops en cursussen zoals "creatief op veen"	o	o	o	-	100 m ²
sociale functie	zoals resocialisatie, therapie (koeknuffelen)	V	V	V	-	300 m ²
kinderopvang	dagopvang van kinderen	V	V	•	-	200 m ²
zorgboerderij	opvang van zorgbehoevenden, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie	V	V	V		300 m ²
natuur- en milieueducatie rondleidingen	zoals een skybox in een stal, bezoekboerderijen	o	o	V	-	150 m ²
museum/tentoonstellingsruimte	zoals een landbouwmuseum	V	V	V	-	200 m ²
dierenpension, hondenfokkerij		•	•	•	-	-

I. Agrarisch gebied.

IIa. Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde.

IIb. Het deel van de Weipoort ten zuiden van de Nieuwe Weg.

o = Bij recht toegestaan.

V = Via ontheffing onder voorwaarden toegestaan.

• = Niet toegestaan.

- bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Daarbij dient gebruikgemaakt te worden van gebiedseigen beplantingsvormen. Parkeren dient te allen tijde op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak.

Verzoeken om ontheffing kunnen ter toetsing voorgelegd worden aan de agrarische deskundige en aan de deskundige inzake natuur en landschap.

In zone II wordt onderscheid gemaakt voor het mogelijk maken van nieuwe nevenfuncties in gebieden met hogere landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Daarnaast is in deze afweging de verkeersaantrekkende werking van de nevenfunctie meegenomen ter voorkoming van mogelijke verkeersproblemen. Dit leidt tot een zone IIa en zone IIb. In zone IIb worden nieuwe nevenfuncties met een sterke verkeersaantrekkende werking, aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden uitgesloten bij agrarische bedrijven in deze zone. De zonering is weergegeven in figuur 3.2.

Om de agrarische functie te versterken wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de agrarische functie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouw tot ten hoogste 40 m².

Bouwmogelijkheden nevenfuncties

Voor zover relevant, is per nevenfunctie aangegeven wat de maximale toegestane oppervlakte is die hiervoor gebouwd c.q. in gebruik mag worden genomen. Door deze maximummaat wordt voorkomen dat teveel nieuwe bebouwing wordt opgericht, die later mogelijk benut gaat worden voor niet aan het buitengebied gerelateerde activiteiten. Voor de nevenfunctie "opslag en stalling van niet-agrarische producten in bestaande gebouwen" mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Voor nevenfuncties die geen gebruikmaken van gebouwen (kleinschalig kamperen of theetuin), is aangegeven welk oppervlak van de gronden maximaal mag worden benut voor deze nevenfuncties.

Ten behoeve van de nevenfuncties mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd.

De activiteiten die in de tabel zijn genoemd, dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden, met uitzondering van de nevenactiviteiten: agrarisch natuur- en landschapsbeheer, blauwe diensten, wandel-, fiets- en ruiterspaden en boerengolf. Kleinschalige horeca en kleinschalig kamperen dienen binnen het bestaande bouwvlak plaats te vinden. Indien het bestaande bouwvlak te klein is kan het bouwvlak voor deze nevenfuncties uitgebreid worden. De uitbreiding van het bouwvlak krijgt dan een aanduiding specifiek voor deze nevenactiviteit. Wanneer er tegelijkertijd meerdere nevenfuncties ter plaatse van het agrarisch bouwvlak plaatsvinden, geldt een maximaal van 500 m² bebouwing dat ten behoeve van deze nevenfuncties in gebruik mag zijn.

4.3.4. Nieuwe economische dragers

Opgave

Het aantal agrarische bedrijven in het landelijk gebied zal naar verwachting nog afnemen. Nu de toekomst in de agrarische sector onzeker is en het opleidingsniveau van agrarische jongeren zodanig is dat zij hun eigen loopbaan kunnen kiezen, wordt de ambitie van agrarische

jongeren om het ouderlijk bedrijf over te nemen steeds minder. Het opheffen van agrarische bedrijven biedt voor de "blijvers" het noodzakelijke perspectief op schaalvergroting wanneer de vrijkomende gronden kunnen worden overgenomen. Voor het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen (VAB's) is specifiek gemeentelijk beleid noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en sturing te kunnen geven aan gewenste ontwikkelingen.

De vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan wordt in geval van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen via wijzigingsbevoegdheden reeds ruimte geboden voor de volgende vervolgfuncties (artikel 11, lid 13):

- het wonen (al dan niet in combinatie met één extra woning);
- agrarische hulp- en nevenbedrijven;
- bedrijfsdoeleinden, categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In alle gevallen dient gebruikgemaakt te worden van de bestaande gebouwen en is uitbreiding niet mogelijk.

Overwegingen

Ten aanzien van het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen is het volgende van belang.

Vrijkomende bedrijfscomplexen in het landelijk gebied zijn veelal gewilde objecten voor bebouwing (woonboerderijen) en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De locaties en bebouwing zijn aantrekkelijk omdat:

- het goedkope vestigingslocatie zijn (vergeleken met bedrijventerreinen);
- ze gesitueerd zijn in een landschappelijke en cultuurhistorisch interessante omgeving met de mogelijkheid van landelijk wonen;
- er meer ruimte is ("vrijheid") en minder milieubelemmeringen dan in stedelijke gebieden.

De landbouwsector heeft een voorkeur voor hergebruik door aan de landbouw verwante bedrijfsfuncties of andere kleinschalige bedrijfsfuncties boven hergebruik als woning. De ervaring leert namelijk dat andere ondernemers meer begrip hebben voor (tijdelijke) overlast die de agrarische bedrijfsvoering met zich mee kan brengen, dan burgers die in het buitengebied gaan wonen omdat zij graag rustig en landelijk willen wonen. Ook worden dan de bedrijfsgebouwen nog doelmatig gebruikt. Bijkomend voordeel van een actieve beroepsbevolking in het landelijk gebied is bovendien dat het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in de kleine kernen beter gewaarborgd wordt dan met een "burger"invasie.

Daarnaast is het van belang alleen functies toe te laten die geen nadelige gevolgen hebben voor de omringende agrarische bedrijven en het open veenweidegebied. Hierbij kan enerzijds gedacht worden aan extra verkeer en lawaai en andere milieubelasting waar de agrarische bedrijven hinder van ondervinden. Anderzijds kan met name het wonen leiden tot strengere milieueisen waar de agrarische bedrijven aan moeten voldoen. Dit kan leiden tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering of van aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden. Dit dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Van belang hierbij is dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van stank en geluid gemeenten de mogelijkheid biedt om gebiedsgericht beleid op te stellen.

Wanneer adequaat beleid ontbreekt, kunnen veel functies die niet in het plangebied thuishoren, zich hier toch vestigen. Deze functies kunnen leiden tot aantasting van de landschaps- en natuurwaarden, het aantrekken van extra verkeer over wegen die daarvoor niet geschikt zijn en parkeer- en milieuproblemen. Het Rijk en de provincie voeren om die reden

een terughoudend beleid ten aanzien van functies die niet thuishoren in de gebieden buiten de bebouwingscontouren.

Voorstel

Voor het toelaten van vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen wordt een terughoudend beleid gevolgd waarbij het accent ligt op:

- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die behoren tot maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- zorgboerderijen en vergelijkbare sociale functies waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten ondergeschikt zijn;
- kleinschalige recreatie (dagrecreatie, kleinschalig kamperen);
- het wonen, al dan niet in combinatie met beroep-aan-huis en kleinschalige ambachtelijke activiteiten.

In aanvulling hierop worden mogelijkheden geboden voor:

- de Ruimte-voor-Ruimteregeling waarbij in ruil voor sloop van gebouwen een extra woning gerealiseerd mag worden.

Uitwerking

Om enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds tegemoet te komen aan de behoefte om passende vervolgfuncties mogelijk te maken, worden in het bestemmingsplan, rekening houdend met de van toepassing zijnde zoneringsplan van het landelijk gebied, mogelijkheden opgenomen voor niet-agrarische vervolgfuncties na beëindiging van agrarische bedrijven. Onderstaande tabel 4.3 geeft een overzicht van de per zone toelaatbare vervolgfuncties. Bij het al dan niet bieden van mogelijkheden voor vervolgfuncties per zone is het volgende overwogen.

In zone IIb, het deel van de Weipoort ten zuiden van de Nieuwe Weg, Westeindeseweg en de Geerweg wordt, met het oog op de hier aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de (verkeers)toegankelijkheid, een terughoudend beleid gevoerd en worden functies die in mindere mate aan het buitengebied gebonden zijn, verkeersaantrekkend van aard zijn en niet direct bijdragen aan het in stand houden van het landelijk karakter uitgesloten.

In de zones I en IIa, het primaire agrarische gebied en het gebied met natuur- en landschapswaarden, worden ruimere mogelijkheden geboden, die bijdragen aan het in stand houden van en een doelmatig gebruik van bebouwingscomplexen.

Het centrale uitgangspunt van het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is dat alleen gebruikgemaakt wordt van de bestaande agrarische gebouwen en dat overige bebouwing (met uitzondering van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen) wordt gesaneerd. Nieuwbouw ten behoeve van vervolgfuncties is niet aan de orde.

Na planwijziging kan van de (bouw)mogelijkheden die binnen de nieuwe bestemming worden geboden dus geen gebruik worden gemaakt. In het betreffende wijzigingsplan zal dit door middel van een specifieke aanduiding worden aangegeven.

Ondernemers die zich in vrijkomende agrarische bebouwing vestigen moeten zich realiseren dat er geen ruimte is voor uitbreiding van bebouwing. Indien men op termijn meer ruimte denkt nodig te hebben, dan dient men te kiezen voor een andere vestigingslocatie.

Vervolgfuncties worden toegestaan als aan het bovenstaande en eveneens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Tabel 4.3 Vervolgfuncties ter plaatse van vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen

	passend/toelaatbaar in zone		
	I	IIa	IIb
woonfuncties			
wonen/hobbyboer	W	W	W
agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten			
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	W	W	W
veearts/hoefsmederij	W	W	W
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	W	W	W
niet-agrarische bedrijfsactiviteiten			
opslag en stalling van niet-agrarische producten (bijv. boten, caravans) in categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing	W	W	•
kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	W	W	•
recreatieve functies			
paardenstalling	W	W	•
manege	W	W	•
dagrecreatie incl. kleinschalige horecagelegenheid zonder verblijf	W	W	W
horecagelegenheid zonder alcohol	W	W	•
bed & breakfast	W	W	W
kampeerboerderij	•	•	•
kleinschalig kamperen	W	W	W
overige dienstverlening			
sociale functie (resocialisatie, therapie, kinderopvang, zorgboerderij)	W	W	•
zorgboerderij	W	W	•
museum/tentoonstellingsruimte	W	W	•
dierenpension/hondenfokkerij	•	•	•

I. Agrarisch gebied.

W = Na planwijziging.

IIa. Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde.

• = Niet toegestaan.

IIb. Zuidelijke deel van de Weipoort (agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde).

In de vigerende regeling kunnen bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven (onder andere agrarische loonbedrijven) zich via planwijziging vestigen in vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Thans wordt geoordeeld dat het, gegeven de ontwikkelingen in het plangebied (het aantal agrarische bedrijven neemt af) en de ruimtelijke effecten van deze bedrijven, gewenst is om deze bedrijven niet meer in het plangebied toe te laten en naar reguliere bedrijventerreinen te verwijzen. Toekomstige ongewenste ontwikkelingen worden hiermee voorkomen.

Nevenfuncties die deel uitmaken van het agrarische bedrijf dat wordt opgeheven kunnen ook als meer zelfstandige voorziening van betekenis voor het plangebied zijn. De blijvende aanwezigheid van deze nevenfuncties zal door middel van een aanduiding op de plankaart en in de regels worden opgenomen.

Wanneer de bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor neven- en of vervolgfuncties kan er in het kader van de kwaliteitsverbetering aanspraak gemaakt worden op de saneringsregeling. Deze saneringsregeling houdt in dat de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna er 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 500 m² teruggebouwd mag worden.

Ruimte voor Ruimte

Met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt worden in ruil voor de bouw van een extra woning. De provincie hanteert als ondergrens dat voor de sloop van 1.000 m² (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsgebouwen of 5.000 m² glas één extra woning gerealiseerd kan worden.

Hobbyboerachtige activiteiten

Na het beëindigen van het agrarisch bedrijf blijft de voormalige ondernemer vaak op de boerderij wonen, waarbij hobbymatig nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Daarnaast combineert een toenemend aantal niet-agrariërs het "buiten wonen" met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen. Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het agrarisch gebied omdat "hobbyboeren" hun gronden veelal extensief beheren.

Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de bestemming Woondoeleinden. Hiervoor hoeft dus geen aparte bestemmingsregeling te worden opgenomen. Het maximaal aantal dieren dat hobbymatig mag worden gehouden, is afhankelijk van de milieuvergunningsvereisten.

Uitbreiding van bebouwing, nieuwbouw of herbouw, ten behoeve van hobbymatig agrarische activiteiten wordt niet toegestaan.

4.3.5. Landelijk wonen

Opgave

Omdat veel agrarische bedrijven worden opgeheven, komen steeds meer voormalige agrarische bedrijfscomplexen in handen van burgers (burgerwoningen). Deze burgers willen bijvoorbeeld in het landelijk gebied wonen vanwege de rust en de ruimte, maar ook vanwege de mogelijkheden die een voormalige agrarische bouwperceel biedt bijvoorbeeld voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en hobbymatige activiteiten.

In ons land is het hobbymatig houden van paarden in het landelijk gebied sterk in ontwikkeling. Bestaande agrarische bedrijven spelen hierop in en schakelen om naar de paardenhouderij, die zich in vele vormen manifesteert (maneges, pensionstalling, paardenfokkerijen, stoeterijen, etc.).

Op (voormalige) agrarische bouwpercelen verschijnen in samenhang hiermee binnenrijbanen, paardenbakken en alle bijbehorende voorzieningen (lichtmasten en terreinafscheidingen). Maar ook bewoners van reguliere burgerwoningen gaan over tot de aanleg van paardenbakken met bijbehorende voorzieningen.

De praktijk leert dat dit grote ruimtelijk effecten kan hebben op de omgeving. Met het oog hierop is regulering en beleid gewenst, ook op gemeentelijk niveau.

De vigerende regeling

Binnen de bestemming Woondoeleinden worden geen mogelijkheden geboden voor bovenstaande functies (zie artikel 15). Wel wordt in artikel 25 (Gebruik van gronden en bouwwerken) aangegeven dat het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep op gronden met de bestemming Woondoeleinden geen strijdig gebruik is.

Ten aanzien van het realiseren van paardenbakken c.a. bevat het bestemmingsplan geen regelingen.

Sectorale beleidsdocumenten

Door het VNG en de Sectorraad Paarden is in mei 2006 de notitie Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, Handreiking voor de praktijk opgesteld. De handreiking bevat aanbevelingen en voorstellen voor een goede regeling van de paardenhouderij in onder andere bestemmingsplannen.

Het Ministerie van LNV heeft in juli 2006 de Visie Paard & Landschap opgesteld waarin bouwstenen zijn samengebracht voor een goede landschappelijke inpassing van paardenhouderijen.

Overwegingen

Wonen in het landelijk gebied en met name in vrijgekomen agrarische bedrijfscomplexen biedt kansen voor behoud van aanwezige (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing, het uitoefenen van een beroep-aan-huis, voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor hobbymatige activiteiten zoals het houden van paarden.

Deze activiteiten zijn in algemene zin ruimtelijk inpasbaar als er regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik van gebouwen en gronden en aan de ruimtelijke uitstraling hiervan.

In samenhang met de toenemende betekenis van de paardensport in het buitengebied, is er veel vraag naar voorzieningen hiervoor, onder andere in de vorm van "buitenrijbanen" of paardenbakken. Hieronder worden niet-overdekte rijbanen verstaan met een bodem van zand, hout of boomschors, of een ander materiaal om de ondergrond te verstevigen.

Paardenbakken kunnen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied aantasten, niet alleen door het aanbrengen van bovengenoemd materiaal, maar ook door de plaatsing van lichtmasten en omheiningen. Bovendien kunnen paardenbakken (stof)hinder veroorzaken.

Paardenbakken voor hobbymatig gebruik zijn wel inpasbaar binnen bouwvlakken of in directe aansluiting daarop wanneer sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en lichthinder wordt voorkomen.

De regeling voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik (maximale afmetingen 20 m x 40 m en zonder lichtmasten) binnen bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden kan op twee manieren worden vormgegeven namelijk rechtstreeks of via ontheffing in combinatie met een gebruiksverbod.

Indien paardenbakken rechtstreeks op het bouwvlak worden toegestaan, zijn er geen mogelijkheden om eisen te stellen aan bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing van de paardenbak.

De aanleg van paardenbakken binnen het bouwvlak kan ook worden geregeld door middel van een gebruiksverbod, waarvan ontheffing kan worden verleend. In de ontheffingsbevoegdheid kunnen wel eisen worden opgenomen voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de paardenbak.

In een aantal gevallen kan het bouwvlak onvoldoende mogelijkheden bieden voor een goede ruimtelijke inpassing van een paardenbak. In die gevallen kunnen in aansluiting op het bouwvlak mogelijkheden geboden worden.

Voorstel

Beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Om de woonfunctie te versterken wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdgebouw tot ten hoogste 60 m².

Paardenbakken binnen agrarische bouwvlakken

Binnen agrarische bouwvlakken is de aanleg en het gebruik van paardenbakken voor hobbymatig gebruik bij recht toelaatbaar te stellen. De vigerende bestemmingsregeling voorziet hier ook in. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- maximale afmetingen 20 x 40 m;
- hoogte lichtmasten maximaal 3 m;
- situering achter de voorgevel van de bijbehorende woning.

Paardenbakken binnen bouwvlakken Woondoeleinden (voormalig agrarisch bedrijf)

Met het oog op het karakteristieke open veenweidegebied wordt voorgesteld paardenbakken voor hobbymatig gebruik binnen bouwvlakken met de bestemming Woondoeleinden (voormalige agrarisch bedrijf) via ontheffing mogelijk te maken, waarbij de volgende voorwaarden kunnen worden gesteld:

- maximale afmetingen 20 m x 40 m;
- het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan;
- situering achter de voorgevel van de bijbehorende woning;
- landschappelijk inpassing.

Paardenbakken binnen bouwvlakken Woondoeleinden en buiten bouwvlakken

Wanneer binnen (voormalige) agrarische bouwvlakken onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn om een paardenbak aan te leggen, worden geen mogelijkheden geboden om paardenbakken te realiseren op gronden met de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden. De aanleg van paardenbakken in het open veenweidegebied tast namelijk het karakter van het landschap aan. Om deze reden worden ook bij de bestemming Woondoeleinden geen mogelijkheden geboden om paardenbakken te realiseren.

4.4. Recreatie

Opgave

Met het intrekken van de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) per 1 januari 2008 is het bestemmingsplan het aangewezen instrument geworden om ruimtelijk relevante regels voor kampeerterreinen vast te leggen. Dit betekent dat de gemeente zelf beleid dient te bepalen en aan dient te geven welke instrumenten worden ingezet om dat beleid te realiseren.

Onderwerpen die daarbij aan de orde dienen te komen zijn:

- de regeling voor verblijfsrecreatie;
 - . als neventak bij een agrarisch bedrijf (reeds behandeld in paragraaf 4.2);

- . bed & breakfast bij burgerwoningen;
- . stacaravanterrein;
- dagrecreatie;
 - . routestructuren;
 - . excursies als neventak bij een agrarisch bedrijf (reeds behandeld in paragraaf 4.2);
 - . paardenhouderij/pensionstalling/maneges.

In het landelijk gebied zijn de volgende recreatieve voorzieningen die in het kader van het nieuwe bestemmingsplan landelijk gebied aandacht behoeven:

- paardenhouderijen/pensionstalling/maneges;
- kleinschalige recreatieve voorzieningen, waaronder kleinschalig kamperen als nevenfunctie bij agrarische bedrijven;
- recreatieve routes voor fietsen, wandelen en paardrijden;
- recreatieve transferia, van waaruit recreanten te voet of met de fiets het gebied in kunnen trekken.

De vigerende regeling

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor nieuwe verblijfsrecreatieve terreinen, met uitzondering van het kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven. Ook biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor andere vormen van kleinschalige verblijfsrecreatie zoals bed & breakfastvoorzieningen.

Overwegingen

Binnen het gemeentelijk beleid voor het landelijk gebied neemt het versterken van de recreatieve structuur een belangrijke plaats in. Met het oog daarop is het van belang waar mogelijk ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven en in te spelen op reeds bekende ontwikkelingen.

Daarnaast zijn de volgende zaken van belang:

- een aantal agrarische bedrijven heeft reeds recreatieve nevenactiviteiten in de bedrijfsvoering opgenomen (kleinschalig kamperen en excursies); nieuwe initiatieven hiervoor kunnen positief beoordeeld worden;
- voor versterking van de "paardensector" kan aansluiting gezocht worden bij het beleid onder Verbreding van de landbouw (zie ook paragraaf 4.3);
- bij nieuwe planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen de mogelijkheden verkend te worden om in samenhang hiermee het bestaande netwerk van recreatieve routes te versterken en recreatieve transferia te realiseren (werk met werk maken).

Voorstel

In het vigerende bestemmingsplan wordt geen ruimte geboden voor vestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen en maneges.

Als recreatieve nevenfuncties ter plaatse van (voormalige) agrarische bedrijfscomplexen worden nevenfuncties zoals bed & breakfast en kleinschalig kamperen toegestaan (zie paragraaf 4.3 en 4.4). Gegeven het kleinschalige karakter van deze activiteiten is er vooralsnog geen aanleiding om specifieke regels te stellen aan het aantal kleinschalige kampeerterreinen.

In het bestemmingsplan wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor:

- de aanleg van nieuwe recreatieve wandel- en fietsverbindingen en ruiterspaden;
- de aanleg van recreatieve transferia;
- de aanleg van nieuwe groenstructuren en kleine landschapselementen.

4.5. Landgoederen

De opgave

Landgoederen zijn door particulieren gestichte en beheerde landschapscomplexen waarvan het op te richten landhuis een gebouw van allure is. Er is een toenemende belangstelling bij burgers, stoppende agrarische ondernemers en projectontwikkelaars voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Dergelijke initiatieven kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van natuur- en landschapskwaliteit. Belangrijk hierbij is wel dat er eisen worden gesteld aan de locatie, omvang, inrichting en bebouwing.

De vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan is geen regeling voor bestaande of nieuwe landgoederen en/of buitenplaatsen opgenomen.

Overwegingen

Landgoederen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud en het versterken van de in het landelijk gebied aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dat is met name het geval in delen van het landelijk gebied waar de agrarische sector niet of in onvoldoende mate in staat is hieraan een bijdrage te leveren. Voor het open veenweidegebied dient bij de ontwikkeling van landgoederen voorkomen te worden omdat dit afbreuk doet aan de openheid van de veenweiden. Landgoederen kunnen ontwikkeld worden vanuit vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen en niet-agrarische bedrijfscomplexen die gesaneerd worden. Daarnaast kunnen landgoederen als oplossing gelden voor landschappelijke knelpunten zoals bijvoorbeeld glastuinbouwkassen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om in het plan geen regeling op te nemen voor het realiseren van landgoederen. De aanleg van landgoederen in het open veenweidegebied tast namelijk het karakter van het landschap aan. Daarnaast worden gronden onttrokken van agrarische bedrijven welke in het kader van schaalvergroting zoekende zijn naar gronden voor hun bedrijfsontwikkeling. Indien gedurende de planperiode verzoeken komen voor de realisatie van een landgoed kan indien gewenst maatwerk geleverd worden volgens de provinciale regeling voor nieuwe landgoederen.

4.6. Niet-agrarische bedrijven

Opgave

In het landelijk gebied zijn van oudsher niet-agrarische bedrijven gevestigd die geen enkele binding hebben met het landelijk gebied en ook thuishoren op bedrijventerreinen. Vaak liggen deze bedrijven in de directe nabijheid van woningen en is de ontsluiting matig tot slecht. Uitbreiding van deze bedrijven is ongewenst en het beleid is erop gericht om verplaatsing naar meer passende locaties mogelijk te maken.

Nieuwe niet-agrarische bedrijven dienen zoveel mogelijk uit het landelijk gebied geweerd te worden.

De vigerende regeling

Voor de in het landelijk gebied gelegen niet-agrarische bedrijven die gerekend worden tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden II opgenomen. Bedrijven die gerekend worden tot de categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aanvullend voorzien van een maatbestemming (zie artikel 16). Per bedrijf mag de maximale oppervlakte aan bebouwing, zoals

aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, worden vergroot met maximaal 10% met een maximum van 150 m².

Overwegingen

Bij de voorbereiding van de vigerende bestemmingsregeling voor het landelijk gebied zijn ten aanzien van de toelaatbare uitbreiding van niet-agrarische bedrijven keuzen gemaakt. Er zijn geen mogelijkheden opgenomen om in voorkomende gevallen de vigerende bestemming te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden. De gemeente heeft de planologische instrumenten in handen om een verdere ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gebonden bedrijven te beperken, maar er zijn geen regelingen opgenomen om niet-agrarische bedrijven te saneren.

Voorstel

Voorgesteld wordt de vigerende regeling voor de bestaande niet-agrarische bedrijven te handhaven. Daarnaast wordt voorgesteld nieuwvestiging van bedrijven, die dienstverlenend zijn voor agrarische bedrijven (bijvoorbeeld loonbedrijven), niet toe te staan in het plangebied. Met name het soort verkeer dat deze bedrijven veroorzaken vormt een probleem. De bedoelde bedrijven maken gebruik van grote voertuigen en zware machines die op de smalle wegen in het gebied tot veel overlast kunnen leiden op de omgeving. Uiteraard behoort het landelijk gebied van Zoeterwoude ook tot het werkgebied van de betreffende bedrijven en zullen dergelijke voertuigen gebruik moeten maken van de infrastructuur van het landelijk gebied. Wanneer echter een dergelijk bedrijf wordt gevestigd, centraal in het gebied, zal dit leiden tot een concentratie van dergelijke verkeersbewegingen. Vestiging is alleen daar wenselijk waar een goede infrastructuur voor handen is en de waarden van het gebied niet worden aangetast en geen milieukundige bezwaren bestaan tegen vestiging. Hiertoe zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse bedrijventerreinen beschikbaar.

In aanvulling hierop worden mogelijkheden geboden voor:

- de sanering van bouwvallige of niet bruikbare gebouwen;
- de Ruimte-voor-Ruimteregeling waarbij in ruil voor sloop van gebouwen een extra woning gerealiseerd mag worden.

4.7. Cultuurhistorie

Opgave

De provincie ontwikkelt een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland. In deze visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De nieuwe structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. Om cultuurhistorische waarden binnen de provincie te behouden of in te passen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de provincie als uitwerking van de structuurvisie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld.

De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten, naast gebiedsspecifieke richtlijnen, ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied (zie paragraaf 8.4). De provincie verwacht dat in bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met wat is opgenomen in de regioprofielen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied is het regioprofiel Zoeterwoude/Stompwijk van toepassing. In dit regioprofiel zijn de linten Weipoort, Zuidbuurt en Westeinde aangewezen als waardevol.

De vigerende regeling

Het vigerende bestemmingsplan is nog niet afgestemd op dit nieuwe beleidskader van de provincie ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Overwegingen

In het bestemmingsplan is een zonerings toegepast die aansluit op de genoemde bijzondere waarden. Het lint Westeinde valt geheel onder zone IIb. Het lint Weipoort valt grotendeels in zone IIb en het noordelijke deel valt onder zone IIa. Het lint Zuidbuurt valt grotendeels buiten dit bestemmingsplan en deels binnen de zone IIa. De agrarische bouwvlakken binnen zone IIb zijn bestemd voor "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden" en binnen zone IIa voor "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden".

De cultuurhistorisch waardevolle linten van de gemeente Zoeterwoude liggen niet geheel binnen de zone IIb. Daarnaast geldt de zone IIb, en dus de bestemming "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden" alleen voor de agrarische bouwvlakken. Voor de niet-agrarische bouwvlakken in de linten binnen de zone IIb en alle bouwvlakken in de linten buiten de zone IIb, wordt een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen. Regels die specifiek worden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn alleen van toepassing op bouwvlakken binnen de zone IIb en op bouwvlakken die zijn voorzien van deze aanduiding.

Voorstel

De bescherming van de cultuurhistorische waarden maakt een belangrijk onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden" (artikel 5.1, lid 2), namelijk: "het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij de lengterichting van de kavels met de kopgevel gericht op de openbare weg of boezemvaart, de diversiteit aan bebouwing en beplanting, de typerende infrastructuur en de ouderdom behouden dienen te worden." Op welke wijze dit bij aanvragen wordt getoetst, wordt overgelaten aan de toetser. Teneinde deze toetsing nadrukkelijker te laten plaatsvinden, dient hierover advies te worden ingewonnen bij de adviseur natuur en landschap en/of cultuurhistorie. Deze bestemming is echter alleen opgenomen voor de agrarische bouwvlakken. Voor alle overige bouwvlakken wordt door middel van het toekennen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' een soortgelijke regeling opgenomen.

De bebouwingsvlakken zijn in het gehele plangebied zo beperkt mogelijk van omvang gehouden. De voorgevelrooilijnen van de bebouwing in het lint worden bepaald en daarmee vastgelegd door de begrenzing van de bouwvlakken. Het stedenbouwkundig beeld van de bebouwingslinten wordt op deze manier behouden. Nieuwe bouwvlakken zijn niet rechtstreeks toegestaan. Hiervoor dient in ieder geval een cultuurhistorische toets plaats te vinden. Daarnaast is bij uitbreiding van bouwvlakken de voorwaarde opgenomen dat de doorzichten in de linten, die een belangrijke karakteristiek vormen, niet mogen worden aangetast. Daarnaast wordt ter bescherming van de aanwezige waarden in de linten een sloopvergunningregime geïntroduceerd voor de hoofdgebouwen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

In hoofdstuk 4 is de nadere uitwerking van de gebiedsvisie opgenomen. Dit hoofdstuk dient als opstap van het opgestelde beleid uit de Gebiedsvisie naar de regels van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt verder toegelicht hoe deze vertaalslag is gemaakt en welke keuzes daarbij zijn gemaakt.

Belangrijk uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan is dat het beleid uit het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt is genomen. Bestaande situaties worden volgens bestaand gebruik bestemd en de vestiging van nieuwe functies is niet wenselijk. Wel is het beleid gericht op het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied. Door middel van het toestaan van diverse nevenfuncties worden nieuwe kansen geboden, waardoor agrarische bedrijven hun economische basis kunnen verbreden en een duurzame bedrijfsvoering voor langere termijn kunnen waarborgen.

Vooruitlopend op de wettelijke verplichting op 1 juli 2009 is voor de planregels en plankaart gebruikgemaakt van de SVBP2008.

5.2. Opzet

Het nieuwe bestemmingsplan heeft grotendeels een consoliderend karakter, waarbij de bestaande situatie is bestemd. Gekozen is voor een vrij gedetailleerde opzet van het plan. Bovendien zijn er diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen om de gewenste ontwikkelingen in het plan mogelijk te maken.

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2).
- In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels, behorende bij de verschillende bestemmingen, opgenomen (artikel 3 tot en met 23). Per hoofdfunctie (agrarisch, wonen, bedrijf en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 - . bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
 - . bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 - . nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
 - . ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 - . specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 - . ontheffing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;

- . aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
- . wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen;
- . de situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de regels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 24 tot en met 29).
- Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

De hoofdfuncties in het plangebied zijn landbouw, wonen, recreatie en niet-agrarische bedrijven. Ook in de nadere uitwerking staan deze functies centraal. Binnen deze functies biedt het op te stellen bestemmingsplan extra ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom wordt het gekozen beleid en de doorvertaling naar de planregels voor deze bestemmingen elk in een aparte paragraaf toegelicht. De overige functies (natuur, maatschappelijke voorzieningen, water en dergelijke) zijn bestemd volgens het bestaande gebruik en de planregels bieden weinig tot geen nieuwe mogelijkheden. In paragraaf 5.7 worden deze bestemmingen beschreven en eventuele belangrijke beleidskeuzen toegelicht.

5.3. Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

In de Gebiedsvisie is de zonering van het plangebied beschreven. Hierbij is een onderscheid gemaakt in het agrarische gebied (zone I), het agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden (zone IIA) en het zuidelijk deel van de Weipoort, de Geerweg en de Westeindseweg (zone IIB). In het op te stellen bestemmingsplan komt deze zonering terug in de drie verschillende agrarische bestemmingen, namelijk:

- Agrarisch (A); deze bestemming omvat de gehele Drooggemaakte Gelderswoudse Polder. In deze polder staat de veehouderij, akkerbouw en tuinbouw in de open grond centraal. Tevens is teelt van ruwvoedergewassen onbeperkt toegestaan.
- Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden (AW-NL); deze bestemming omvat het veenweidegebied (de Grote Polder, de Westbroekpolder, de Westeindse Polder, de Zwet- en Groote Blankaardpolder en de Oostbroekpolder) en de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder. Naast de agrarische bedrijfsvoering worden in deze bestemming de aanwezige natuur- en landschapswaarde beschermd. Op 20% van de gronden met deze bestemming is de teelt van ruwvoedergewassen toegestaan.
- Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden (AW-C); deze bestemming omvat de agrarische bouwvlakken in de bebouwingslinten van de Geerweg, de Westeindseweg en het zuidelijke deel van de Weipoort, de bijbehorende agrarische gronden liggen binnen de bestemming AW-NL. Binnen de bebouwingslinten is er sprake van een beperkte toegankelijkheid, is er geen ruimte voor doorgaand verkeer en is slechts één rijstrook beschikbaar. Beeldbepalende factoren, zoals landschap, kleinschalige en waardevolle elementen, Belvédèregebied en de waardering en beleefbaarheid van de polder, dienen binnen deze bestemming behouden en beschermd te worden. Voor deze bestemming geldt daarom een specifiek beleid als het gaat om het toestaan van nieuwe nevenfuncties.

De landbouw is de belangrijkste functie binnen het plangebied, waarbij de grondgebonden veehouderijbedrijven en akker- en vollegrondstuinbouwbedrijven centraal staan. Deze bedrijven zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de drie agrarische bestemmingen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is binnen het plangebied niet toegestaan, in de planregels

is geen mogelijkheid opgenomen om een bestemming te wijzigen in een agrarische bestemming.

Een aantal bedrijven in het plangebied heeft zich reeds gespecialiseerd in de vorm van een kaasmakerij of een ijsboerderij. Omdat zuivelverwerking een typisch product van de streek is, is ambachtelijke zuivelverwerking opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de agrarische artikelen. Hierdoor wordt deze tak van het agrarische bedrijf zonder meer toegestaan en gezien als volwaardig onderdeel van de bedrijfsvoering. Tevens zijn alle agrarische gronden aangewezen voor wandel- en fietsverbindingen en ruiterspaden, agrarisch natuur- en landschapsbeheer en blauwe diensten.

Specifieke agrarische bedrijven (intensieve veehouderij, sierteelt en glastuinbouw) zijn niet overal in het plangebied wenselijk en daarom op de plankaart voorzien van een aanduiding.

Een aantal nevenfuncties heeft geen ingrijpend effect op het plangebied, waardoor deze rechtstreeks zijn toegestaan. Deze nevenfuncties zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving, waarbij een maximaal toegestaan bebouwingsoppervlak staat aangegeven. Dit om te voorkomen dat de nevenfuncties uitgroeien tot een volwaardig onderdeel van de bedrijfsvoering. Door de verkeerskundige situatie en de te beschermen waarden in zone IIB is deze niet geschikt voor alle nevenfuncties. In de bestemming AW-C is dan ook een beperkte lijst aan rechtstreeks toegestane nevenfuncties opgenomen.

Bouwregels

De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn weergegeven door middel van bouwvlakken. De gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in principe binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Sleufsilos, kuilvoerplaten en paardenbakken dienen eveneens binnen het bouwvlak te worden aangelegd. Binnen de bouwvlakken geldt geen maximale oppervlaktemaat voor bedrijfsgebouwen en mag het bouwvlak in zijn geheel worden bebouwd. De omvang van het bouwvlak is bekeken aan de hand van de huidige situatie en bedraagt in het algemeen 1 ha. Voor de aanleg van paardenbakken zijn specifieke voorwaarden opgenomen.

Bij bijna alle agrarische bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds meerdere agrarische bedrijfswoningen aanwezig zijn, is dit op de plankaart aangegeven. De maximale inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 700 m³, waarbij tevens 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

Ontheffingen

In de planregels zijn in de drie agrarische artikelen de volgende ontheffingsbevoegdheden opgenomen:

- het overschrijden van het bouwvlak met ten hoogste 25% tot een maximum van 1,5 ha;
- het uitbreiden van een intensieve veehouderij in het kader van dierwelzijn met ten hoogste 25%;
- de bouw van mestsilos of (ruw)voeder c.q. torensilos met een maximale bouwhoogte van 15 m;
- de realisatie van een mestvergistingsinstallatie;
- het uitoefenen van nevenfuncties, waarbij een maximum aan bebouwing of grondoppervlak ten dienste van deze nevenfunctie is opgenomen in de tabellen 3.1, 4.1 en 5.1 van de regels.

In de bijbehorende regels zijn de voorwaarden voor het verlenen van de ontheffingen opgenomen. Indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffing voor het overschrijden van een

bouwvlak met de bestemming AW-C, vindt de overschrijding plaats op gronden met de bestemming AW-NL.

Aanlegvergunningenstelsel

Op de gronden met de bestemming AW-NL is een aanlegvergunningenstelsel van kracht met het oog op de te beschermen waarden. Middels aanlegregels wordt het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden dan wel de cultuurhistorische waarde betekenen. Hieronder vallen de volgende werken en werkzaamheden:

- a. uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm en ontginnen (onder andere egaliseren, ophogen, afgraven, diepploegen);
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, tenzij de werkzaamheden betrekking hebben op de aanleg van duurzame kavelscheiding bij paardenweides;
- c. aanleggen van drainage (geldt niet voor het vervangen van bestaande drainage);
- d. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het ophogen of verbreden van een dijk.

Het ophogen of verbreden van een dijk is tevens aan een aanlegvergunning gekoppeld binnen de bestemmingen A en AW-C.

Wijzigingsbevoegdheden

In de planregels zijn in alle drie de agrarische artikelen de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- vergroten van het bouwvlak tot een maximum van 1,5 ha;
- vergroten van het bouwvlak ten dienste van nevenfuncties met ten hoogste 25% tot een maximum van 1,5 ha, indien het bestaande bouwvlak geen ruimte biedt voor het uitoefenen van de nevenfunctie;
- het uitoefenen van een vervolgfunctie indien de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, zoals opgenomen in tabel 3.2, 4.2 en 5.2 van de regels. Ten opzichte van de tabel voor vervolgfuncties zoals opgenomen in de Gebiedsvisie, is de functie agrarisch loonbedrijf in de planregels aan deze tabel toegevoegd. Gezien de ruimtelijke effecten is het niet gewenst deze functie in het plangebied toe te staan.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden voor het vergroten van een bouwvlak met de bestemming AW-C, al dan niet ten dienste van een nevenfunctie, vindt de overschrijding plaats op gronden met de bestemming AW-NL.

Aangezien de bestemming AW - C alleen bouwvlakken omvat, zijn de volgende wijzigingsbevoegdheden alleen opgenomen voor de bestemmingen A en AW - NL:

- het wijzigen van de bestemming naar de bestemming Natuur ten dienste van de realisatie van de ecologische verbindingszone, mits de gronden op vrijwillige basis aan een terreinbeherende instantie zijn overgedragen, dan wel, indien verwerving door een terreinbeherende instantie niet aan de orde is, de afspraken met betrekking tot de inspanningsverplichtingen en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen, in een conceptnotariële akte zijn vastgelegd;

- het wijzigen van de bestemming naar de bestemming Verkeer ten dienste van de realisatie van nieuwe recreatieve wandel- en fietsverbindingen en ruiterspaden.

In de Gebiedsvisie is een zoekgebied opgenomen voor een nieuw recreatief transferium bij de carpoolplaats bij de A4. Ten dienste hiervan is binnen de bestemming AW-NL, waarin dit zoekgebied gelegen is, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Recreatie - Dagrecreatie.

In de bijbehorende regels zijn de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.4. Bedrijf

Naast agrarische bedrijven komen in het plangebied ook een aantal niet-agrarische bedrijven voor, waaraan de bestemming Bedrijf is toegekend. Voor de bestemming Bedrijf is gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (milieucategorieën). Voor een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

In het algemeen worden bedrijven toegestaan in de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in een hogere bedrijfscategorie zijn specifiek bestemd. Na bedrijfsbeëindiging zijn op deze percelen nieuwe bedrijven in de categorieën A en B en een soortgelijk bedrijf in de hogere bedrijfscategorie rechtstreeks toegestaan. Ten behoeve van de wijziging van de categorie-indeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met bijbehorende voorwaarden.

Bij bijna alle bedrijven is één bedrijfswoning aanwezig. Indien reeds een tweede bedrijfswoning aanwezig is, is dit op de plankaart aangegeven.

De maximale inhoudsmaat voor niet-agrarische bedrijfswoningen bedraagt 700 m³, waarbij tevens nog 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

Op de plankaart is aangegeven tot welk oppervlak het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit oppervlak is gebaseerd op het huidige oppervlak aan bedrijfsgebouwen inclusief 10% uitbreidingsmogelijkheden. Bouwvlakken kunnen niet worden vergroot.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming, na bedrijfsbeëindiging, te wijzigen in de bestemming Wonen waarbij de voorwaarden voor deze bestemmingswijziging zijn opgenomen in de bijbehorende regels.

Nutsvoorzieningen, gemalen en windturbines zijn bestemd als Bedrijf. Deze functies zijn voorzien van een aanduiding, waardoor er op de betreffende locatie uitsluitend een nutsvoorziening, gemaal of windturbines gevestigd mag zijn. Algemene bedrijven tot ten hoogste de categorie B in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn op deze locaties niet toegestaan.

5.5. Recreatie en sport

In de Gebiedsvisie staat beschreven dat er binnen het plangebied geen ruimte geboden wordt aan nieuwvestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve terreinen en maneges. In het op te stellen bestemmingsplan is daarom de bestaande situatie bestemd en zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

In SVBP2008 vallen sport- en recreatieve activiteiten onder een aparte bestemming. Aan de bestaande manege aan de Noordbuurtseweg en het bestaande sportveldencomplex aan de

Nieuwe weg is daarom de bestemming Sport toegekend. Beide functies zijn voorzien van een specifieke aanduiding, zodat alleen deze functies ter plaatse zijn toegestaan. Het volkstuinencomplex aan de Laan van Oud Raadwijk heeft de bestemming Recreatie - Dagrecreatie met de specifieke aanduiding "volkstuinen", zodat ook hier alleen deze specifieke functie is toegestaan.

In het plangebied is één verblijfsrecreatieve functie aanwezig, namelijk het stacaravanterrein aan de Westeindseweg. Dit terrein heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie toegekend gekregen zonder specifieke aanduiding. Binnen deze bestemming worden alleen (sta)caravanterreinen mogelijk gemaakt, waardoor een specifieke aanduiding niet noodzakelijk is.

Binnen de specifieke functies zijn verschillende soorten bouwwerken en gebouwen toegestaan, zoals schuren en broeikassen bij de aanduiding "volkstuinen", een kantine bij de aanduiding "manege" en sanitaire voorzieningen binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Voor deze bouwwerken en gebouwen zijn specifieke bouwregels opgenomen in de bijbehorende artikelen. Bij de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie is tevens een bedrijf-/dienstwoning toegestaan, met een maximale inhoudsmaat van maximaal 700 m³, waarbij tevens nog 50 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

5.6. Wonen

Alle burgerwoningen zijn tot Wonen bestemd. Daarnaast worden ook de voormalige agrarische bedrijven waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd en het eigendom meestal is overgedragen aan gewone burgers, bestemd als Wonen. Wel zijn deze woningen voorzien van de "specifieke bouwaanduiding-2 (voormalig agrarisch bedrijfscomplex)".

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij er op de plankaart staat aangegeven dat er meerdere woningen toegestaan zijn. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een maximum van 650 m³. Per woning mag 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Binnen de bestemming Wonen komen een dierenasiel en een detailhandel voor, welke specifiek bestemd zijn. Voor deze functies zijn bijbehorende bouwregels opgenomen in de planregels.

Binnen de bouwvlakken met de bestemming Wonen wordt op een beperkt oppervlak (ten hoogste 30% van het vloeroppervlak met een maximum van 60 m²) ruimte geboden aan het uitoefenen van een beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Binnen de bouwvlakken met de bestemming Wonen zijn geen paardenbakken toegestaan. Hiervan kan ontheffing worden verleend ter plaatse van woningen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2 (voormalig agrarisch bedrijfscomplex)", onder de voorwaarden dat slechts één paardenbak is toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale afmeting van 20X40 m, lichtmasten niet zijn toegestaan en de paardenbak achter de voorgevel van de woning wordt gesitueerd.

5.7. Overig

Naast de hierboven beschreven bestemmingen komen binnen het plangebied ook de bestemmingen Cultuur en Ontspanning, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Verkeer, Water, Lei-

dingen, Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering voor. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Cultuur en Ontspanning

De bestemming Cultuur en Ontspanning is toegekend aan het atelier naast Ommedijkseweg 9. Het atelier is gelegen op een aardgastransportleiding. Bebouwing op deze locatie is niet wenselijk. Om uitbreiding van de bebouwing te voorkomen is het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gelegd. Tevens is het niet wenselijk dat andere functies dan de bestaande functie zich kunnen vestigen in het gebouw. Daarom is de locatie voorzien van de aanduiding "atelier" en is uitsluitend deze functie op de locatie toegestaan.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor die delen van het plangebied die niet als Natuur bestemd zijn, maar wel beschermd dienen te worden. Een voorbeeld hiervan zijn de aanwezige dijken in het plangebied, maar ook de speelvoorzieningen. Om aan de extensieve recreatie invulling te geven zijn binnen deze bestemming tevens voet- en fietspaden toegestaan.

Maatschappelijk

Gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening en het verenigingsleven. Tevens is de molen bij de Hofweg bestemd als Maatschappelijk met de specifieke aanduiding "gemaal", aangezien deze molen nog in gebruik is als molen met een gemaal functie.

Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfs-/dienstwoning toegestaan, tenzij er op de plankaart staat aangegeven dat er meerdere woningen toegestaan zijn. De inhoudsmaat van het hoofdgebouw mag worden uitgebreid tot een maximum van 700 m³. Per bedrijfs-/dienstwoning mag 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Natuur

De bestemming Natuur regelt het behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die negatieve effecten kunnen hebben op de natuur- en landschapswaarden.

Verkeer

In het plan is voor het verkeer de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen de bestemming Verkeer zijn wegen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 m.

Water

Deze bestemming is gegeven aan de grote wateren en aan de hoofdwatergangen. Andere in het plangebied aanwezige watergangen zijn niet apart bestemd. Binnen de bestemming Water zijn naast water ook verkeer te water en dammen en bruggen toegestaan.

In het plangebied zijn enkele bruggen gelegen, welke aangewezen zijn als Rijksmonument. Deze zijn voorzien van de bouwaanduiding "karakteristiek".

Leidingen

Binnen het plangebied komen de volgende leidingen voor: een aardgastransportleiding, een CO₂-leiding, een olietransportleiding, een rioolpersleiding, een watertransportleiding en de

effluentleiding van Heineken. Deze leidingen zijn in de dubbelbestemmingen als zodanig bestemd. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is alleen na ontheffing toegestaan. Alvorens burgemeester en wethouders over een verzoek om ontheffing beslissen, winnen zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is in elk artikel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie

De gronden welke op de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Zuid-Holland zijn aangemerkt als gronden met een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. In deze dubbelbestemming worden alle bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een ontheffing. Ontheffing wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen is de waterkerende functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de waterkeringen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nog niet mogelijk waren in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied Zoeterwoude. Het betreft in alle gevallen kleinschalige ontwikkelingen. Met grootschalige, planmatig voorbereide projecten wordt geen rekening gehouden.

In hoeverre van deze mogelijkheden door de betrokken ondernemers gebruik zal worden gemaakt is onbekend. In alle gevallen zijn de individuele ondernemers verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van hun bouwplannen. Er zullen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in het openbaar gebied, die financiële gevolgen kunnen hebben voor de gemeente hebben.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied d.d. 11-02-2009 met ingang van 9 april 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden hebben in die periode de gelegenheid gehad hun schriftelijke reactie kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied d.d. 11-02-2009 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan een aantal overleginstanties toegezonden.

De ontvangen inspraak- en overlegreacties zijn in een Nota inspraak en overleg samengevat en beantwoord, waarbij is aangegeven tot welke aanpassingen dit in het voorontwerpplan heeft geleid.

Deel B: Analyse

7. Bodem en water

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de opbouw en kwaliteit van bodem en water. Deze abiotische omstandigheden zijn in belangrijke mate bepalend voor de gebruiksmogelijkheden en de aanwezigheid van natuur- en landschapswaarden.

Allereerst wordt de ontstaansgeschiedenis beschreven, waarna de huidige situatie aan bod komt. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de toekomstige ontwikkelingen van het water en de waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan. Een samenvatting van het sectoraal beleid is opgenomen in bijlage 1.

7.2. Bodem en ontstaansgeschiedenis

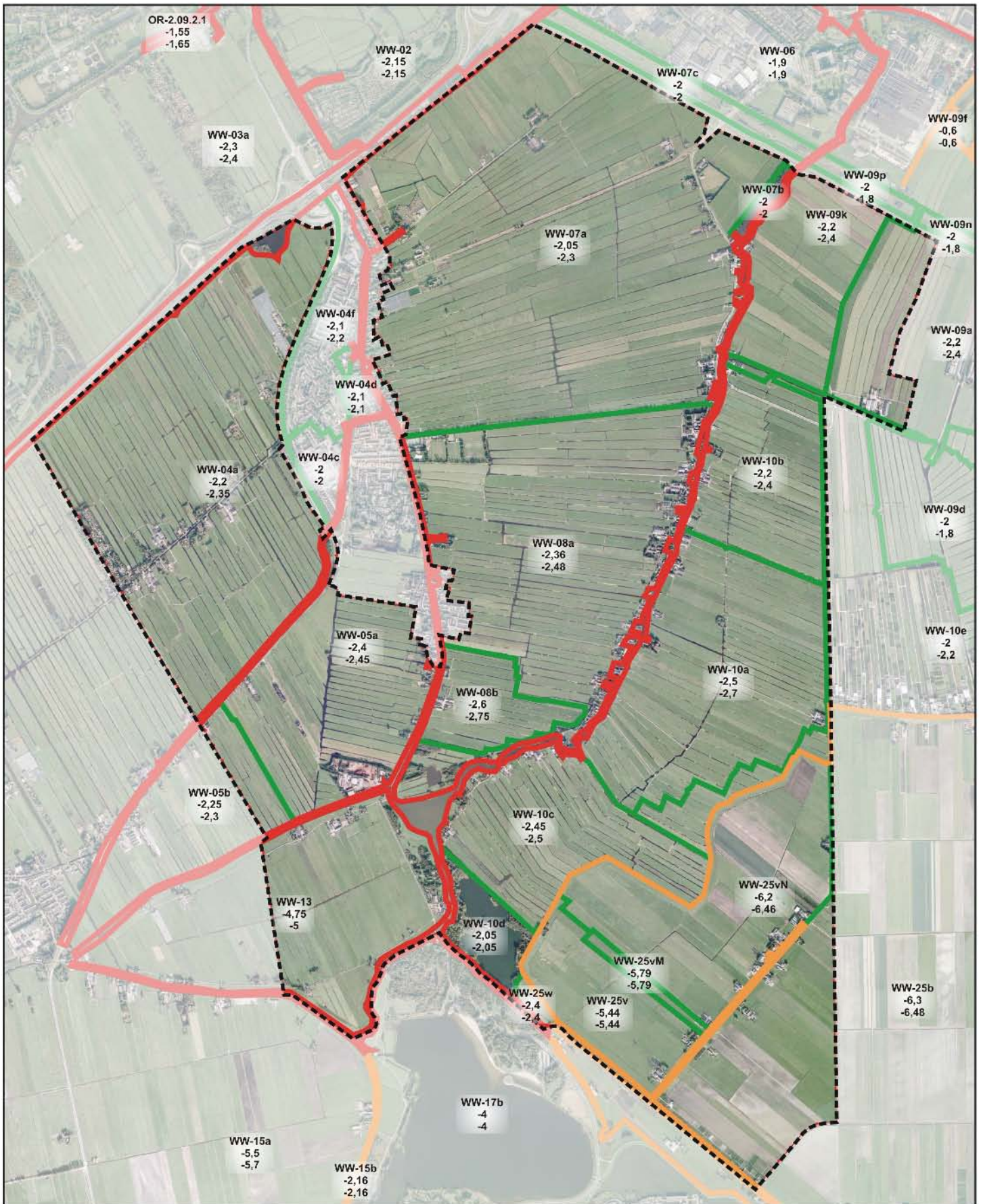
Het landelijk gebied van Zoeterwoude maakt onderdeel uit van het Groene Hart. De bodem is ontstaan als gevolg van langdurige veenontwikkeling op zeekleigronden en rivierkleigronden. Het gebied stond onder invloed van de Oude Rijn die ten noordoosten van het plangebied loopt. De Oude Rijn zorgde voor afzettingen van oeverwallen en rivierklei en voor de aanvoer van zoetwater. Vanuit de Oude Rijn liepen kreken het plangebied in, deze zorgden voor ontwatering van het gebied. Langs de Oude Rijn en langs het oude krekenspatroon is klei afgezet op de ondergrond van veen, verder van de rivier wordt minder klei aangetroffen. Kleibodems bevinden zich met name in het zuidoosten en noordoosten van het plangebied. De rest van het plangebied bestaat uit laagveengronden.

Vanaf de middeleeuwen is begonnen met afgraven van het veen voor het gebruik als brandstof en ontginning van het veen voor landbouwkundig gebruik. Ontginning heeft plaatsgevonden vanaf gekanaliseerde veenstroompjes zoals de Weipoortse Vliet en vanaf gegraven weteringen zoals de Zuidbuurtsche Watering. Langs de Weipoort is onder invloed van de Oude Rijn ook een oeverwal ontstaan. Door inklinking van het veen (huidige maaiveldhoogte circa NAP -1,8 m) liggen de kleigebieden hoger in het landschap (circa NAP -1,5 m), de droogmakerijen liggen nog beduidend lager (NAP -4 m tot NAP -5 m). Door inklinking van het veen liggen ook de sedimenten van de oude kreken hoger dan de omgeving.

7.3. Waterhuishouding

Grondwater

Het grootste gedeelte van het plangebied wordt aangeduid met grondwatertrap II, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand die minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en een gemiddeld laagste grondwaterstand die tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt.



Figuur 7.1
Peilgebieden

-  ligging plangebied
-  Boezemkade
-  Polderkade
-  Waterscheiding



Het gebied aan weerszijden van de Weipoortse Vliet heeft grondwatertrap III en heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand die minder dan 0,4 m onder het maaiveld ligt en een gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,8 m en 1,2 m onder het maaiveld.

Ten zuiden van De Strook, in de droogmakerijen, geldt een wat sterkere ontwatering. Hier geldt met name grondwatertrap IV met een gemiddeld hoogste grondwaterstand die meer dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand die varieert tussen 0,8 m en 1,2 m beneden het maaiveld. In het uiterste zuiden van het plangebied ligt een gedeelte met grondwatertrap VI, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand die tussen 0,4 m en 0,8 m onder het maaiveld ligt en een gemiddeld laagste grondwaterstand die meer dan 1,2 m onder het maaiveld ligt.

Oppervlaktewatersysteem

Grofweg valt binnen het plangebied een tweedeling te maken tussen de droogmakerijen en de veenweidegebieden. De grens tussen beide deelgebieden wordt gevormd door de Ommedijksche Watering en De Strook.

Ten zuiden hiervan liggen de droogmakerijen de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, Polder de Noordplas (gemeente Zoetermeer) en de Gelderwoudse Polder, deze worden door het Hoogheemraadschap aangemerkt als kwetsbaar gebied. Binnen het plangebied bevinden zich verschillende peilgebieden, de ligging is tezamen met de gehanteerd peilen weergegeven op figuur 7.1.

In het plangebied worden de Meerburgerwatering, Stompwijksche Vaart, Ommedijksche Watering, Zuidbuurtsche Watering, Weipoortse Vliet, Meerburgerwatering, Oude Rijn en Noord Aa aangemerkt als boezemwateren. De boezem ligt opvallend hoger in het landschap, het vaste boezempeil is bepaald op NAP -0,6 m. In het plangebied bevinden zich verder ook een aantal polderhoofdwatergangen, ook deze zijn weergegeven in figuur 7.1.

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en Polder de Noordplas (gemeente Zoetermeer) worden door het Hoogheemraadschap aangemerkt als kwetsbaar gebied. Het gebied tussen beide droogmakerijen, rondom De Plas en de Noord Aa, wordt aangemerkt als zeer kwetsbaar gebied. De Ommedijksche Watering, de Benthuizenervaart en de verbinding daartussen worden als ecologische verbindingzone aangeduid. Er geldt een wateropgave voor peilgebied WW-10a.

Riolering

De bebouwing rond de Laan van Oud Raadwijk en het Molenpad is aangesloten op een gemengd rioolstelsel, verder is het landelijk gebied voorzien van een drukriool. Vier woningen in het landelijk gebied zijn voorzien van een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater).

Watertoets en waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de watertoets wordt over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

7.4. Toekomstige situatie

Consoliderend plan

In het plangebied vinden geen planmatige ontwikkelingen plaats. Deze bieden dan ook geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Mochten er in de toekomst wel ontwikkelingen plaatsvinden, dan is het van belang om de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland, waar mogelijk toe te passen.

Daarnaast is het belangrijk om bij ontwikkelingen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en af te voeren naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Autonome ontwikkelingen

Als gevolg van het oxiderende en inklinkende veen daalt het maaiveld, wat gevolgen zal hebben voor de concurrentiepositie van de landbouw in het gebied. Naar verwachting krijgt de landbouw in de toekomst te maken met hogere waterpeilen, periodieke tekorten, verzilting en hogere kosten. Landbouw in zijn huidige vorm zal wellicht op termijn niet langer rendabel zijn, gezocht dient te worden naar meer duurzame vormen van landgebruik. Het stijgen van de zeespiegel vergroot het belang van het consolideren van de waterpeilen op het huidige niveau.

De kleiruggen in het gebied zullen relatief hoger komen te liggen bij voortgaande bodemdaling. Dit kan leiden tot aanpassing van de verkaveling en zelfs tot aanpassing van de geteelde gewassen. Ook kan hierdoor de wens ontstaan om de kreekruggen af te vlakken, vanuit landschappelijk oogpunt is afvlakken van het reliëf echter ongewenst.

Daarnaast is het van belang om in de toekomst een overwogen keuze te maken ten aanzien van het peilbeheer. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is het aan te raden geen verdere peilverlagingen door te voeren, hiermee wordt verdere bodemdaling voorkomen en ontstaat een meer duurzame situatie. Het peilbeheer heeft directe gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Het beleid zet in op functies die aansluiten bij het gewenste peil.

Het Hoogheemraadschap werkt momenteel aan een wijziging van het watersysteem van de gehele Oostbroekpolder (WW-10). Als gevolg van deze wijziging zal de bestaande wateropgave in peilvak WW-10a worden opgelost.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel bij het Hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten van de hemelwaterafvoer (HWA) op het oppervlaktewater en het graven van nieuwe watergangen etc. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

7.5. Water en waterstaatsdoeleinden in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de hoofdwatgangen en boezemwateren als Water bestemd. In polders gelegen sloten worden geregeld binnen de agrarische bestemming. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming "Waterstaat" toebedeeld gekregen.

8. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

8.1. Inleiding

De beschrijving van het landschap vindt op verschillende abstractieniveaus plaats. Allereerst wordt ingegaan op de ontginningsgeschiedenis. Deze verschaft inzicht in de samenhang tussen het abiotische basissysteem (bodemgesteldheid, waterkwaliteit en dergelijke) en de menselijke occupatie. De mate waarin de geschiedenis afleesbaar is in het huidige landschap is medebepalend voor de waardering van het landschap. Onderstaande beschrijving is onder meer gebaseerd op de *Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude* en op de digitale *Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland*.

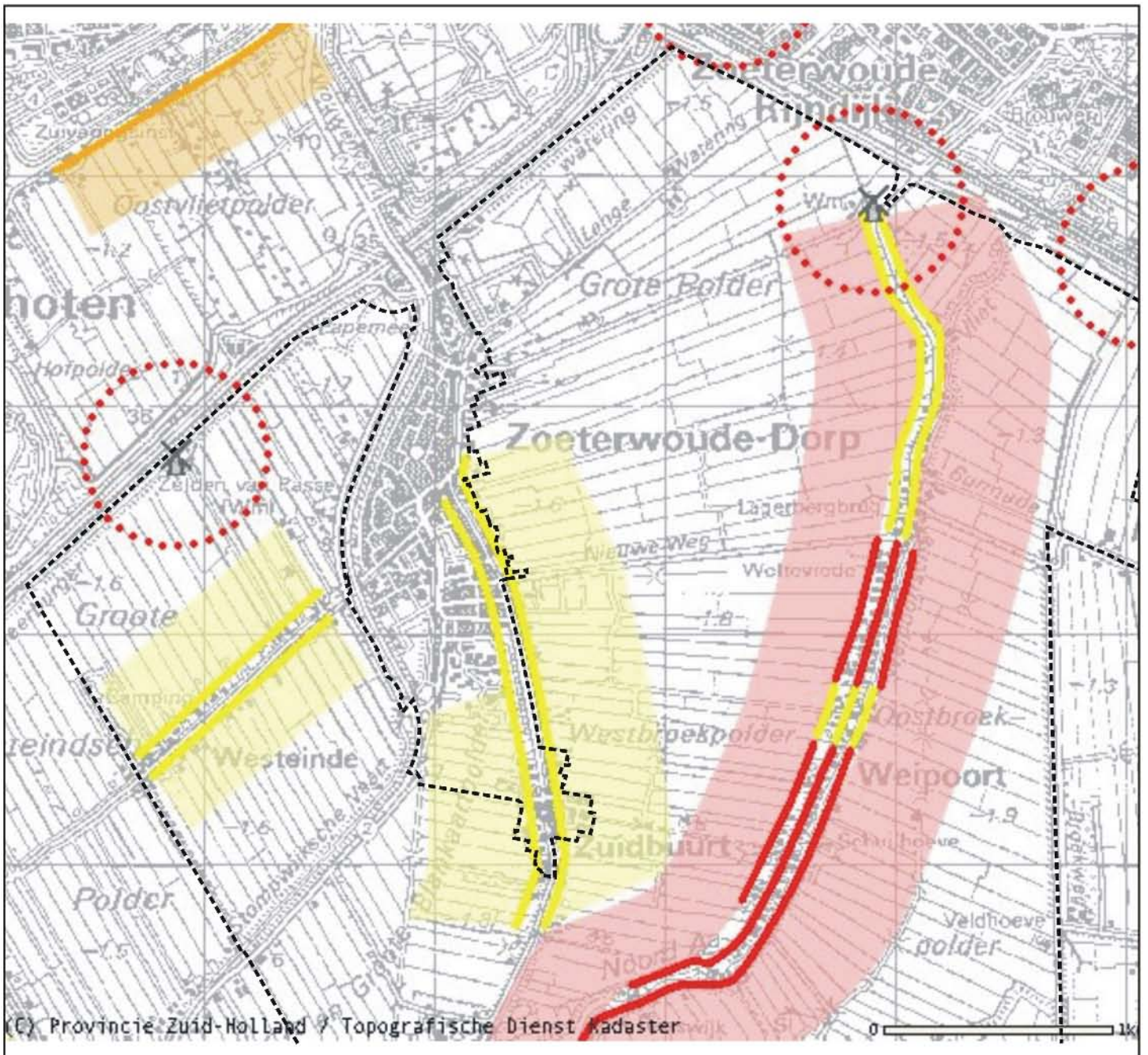
Het landschap wordt vervolgens beschreven aan de hand van de volgende stappen:

- ontginningsgeschiedenis;
- huidige situatie;
 - . landschapsstructuur;
 - . landschapstype(n) en landschapsbeeld;
- cultuurhistorie en archeologie.

Een samenvatting van het sectoraal beleid is opgenomen in bijlage 1.

8.2. Ontginningsgeschiedenis

De bodem van Zoeterwoude is ontstaan als gevolg van langdurige veenontwikkeling op zee- en rivierkleigronden. Het gebied stond onder invloed van de Oude Rijn die zorgde voor afzetting van oeverwallen en rivierklei en die bovendien zorgde voor aanvoer van zoet water. Vanuit de rivier liepen kreken het gebied in die bovendien een ontwaterende functie hadden. Er was ook invloed van de zee, via de riviermonding en wellicht ook via doorbraken. Hierdoor is zeeklei afgezet en vond er soms afbraak van veen plaats. Dicht bij de rivier is het veen vermengd met klei. Verder van de rivier is er minder klei. De naam Zoeterwoude verwijst naar moerasbos dat hier vroeger gestaan heeft. Moerasbos zorgde lange tijd voor brandstof in de bewoonde gebieden op de oeverwallen. In de middeleeuwen nam het bos af en kwam turf in beeld als brandstof. In deze periode zijn de veenafgravingen begonnen. Vanaf de vroege middeleeuwen vond ook ontginning van het veen plaats voor landbouwgebruik, eerst kleinschalig en vanaf de 12^e eeuw grootschalig. Terwijl langs grote delen van de Oude Rijn, de ontginning plaats vond vanaf de oeverwal van de Rijn gebeurde dit in Zoeterwoude vanaf gekanaliseerde veenstroompjes (Weipoortse Vliet) en gegraven weteringen (Zoeterwoude Dorp) die nu de linten van Zoeterwoude vormen. Hierin ligt een belangrijk onderscheid tussen het landschap van Zoeterwoude en alle andere veenweidegebieden langs de Oude Rijn. Langs de Weipoort is, onder invloed van de Oude Rijn ook een kreekkrug ontstaan.



Figuur 8.1
Waardevolle nederzettingen



ligging plangebied

Nederzettingen kern:

- zeer hoge waarde
- hoge waarde
- redelijk hoge waarde

Relatie nederzetting - landschap

- zeer hoge waarde
- hoge waarde
- redelijk hoge waarde

Nederzettingen lint:

- zeer hoge waarde
- hoge waarde
- redelijk hoge waarde

- molenbiotoop
- traditionele windmolen

Door het ontginnen van het veenlandschap ontstond het typische patroon van strokenverkaveling: evenwijdig naast elkaar liggende sloten tussen langgerekte percelen, dwars op de lintbebouwing. Langs de zuidelijke rand van het veenweidegebied liggen de droogmakerijen, zoals de Zoetermeerse Meerpolder, de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder en Polder de Noordplas (gemeente Zoetermeer). Op die plaatsen waren aanvankelijk meren en plassen ontstaan als gevolg van de turfwinning. Vanaf de 17^e eeuw werden die plassen weer drooggemalen en zo zien we tegenwoordig de droogmakerijen, waar het land een stuk lager is dan in de veenweiden. Karakteristiek is de scheiding tussen veenweide en droogmakerij, de steilrand, die in Zoeterwoude deels dwars door de Gelderwoudse Polder loopt.

Voor ontginning van het veen is het stelsel van afwatering van belang. De afwatering bepaald in grote mate de structuur en het beeld van het landschap. Kavels worden ontwaterd door sloten en hoofdwatergangen. Het water wordt hieruit opgemalen naar de boezem. Er zijn vijf historische gemalen in Zoeterwoude (Opdenkamp, 2002). De boezem stroomt af naar de Meerburger Wetering en naar de Oude Rijn. De boezem ligt opvallend hoger in het landschap. De boezem sluit aan op de Noord Aa, die een kruispunt is in het regionale waterstelsel. Door inklinken van het veen liggen de kleigebieden hoger in het landschap. De verschillen zijn overigens klein: NAP -1,5 m nabij de oeverwal en gemiddeld NAP -1,7 m in de zuidelijke delen van Zoeterwoude. De droogmakerijen liggen beduidend dieper, op zo'n NAP -4 m. Met het inklinken van het veen komen ook de sedimenten van kreken hoger te liggen dan de omgeving. De ligging van de kreken is nu te zien in de vorm van stroom- of kreekruigen (rivierinversieruigen), bijvoorbeeld in de Grote Polder en de Oostbroekpolder.

8.3. Huidige situatie

Landschapsstructuur

Het abiotische basissysteem en de daarop geënte eerste vormen van gebruik, zoals in paragraaf 8.2 beschreven, werken door in de huidige landschapsstructuur.

Het buitengebied van Zoeterwoude maakt onderdeel uit van het Groene Hart van de Randstad. De landschapsstructuur wordt in grote mate bepaald door de rivier de Oude Rijn en de daarvan "afgeleide" kreekruigen. Het landschap van Zoeterwoude bestaat in hoofdlijn uit veenweidepolders, bebouwingslinten en afwateringen waarop de kavels aansluiten. In het zuiden liggen droogmakerijen. Het plangebied is overwegend in agrarisch gebruik (met name grasland) en kenmerkt zich door een grote mate van openheid. De linten, waarin de kerktorens bakens vormen, zijn dominant in het landschap. De linten zorgen voor een opdeling van het landschap in kleinere eenheden met relatief kleine maten tussen de verschillende linten.

In het noorden is de bebouwingsrand van Zoeterwoude Rijndijk met de spoorlijn en de N11 een ruimtelijke grens. In het westen is de A4 een grens, vooral waar achter de snelweg hoge beplanting staat. In het oosten en zuiden ontbreekt zo een grens. Hier valt juist een grote openheid te ervaren die in contrast staat met de stedelijke randzones in de omgeving. Op grote afstand is in het zuiden de skyline van Zoetermeer te zien. Aan de westzijde is Zoeterwoude Dorp strak begrensd door de N206. De weg is een grens gaan vormen voor nieuwbouw. Hierdoor is een harde grens van het dorp ontstaan. Aan de oostzijde is het oude lint nog steeds een organische grens. Uitzonderingen zijn kleine gebouwenclusters die aan de linten zijn ontstaan in Zuidbuurt en in de omgeving van het gemeentehuis.

Landschapstypen


Op grond van gemeenschappelijke hoofdkenmerken van het landschap kan een landschap in



Figuur 8.2
Waardevolle landschappen


 ligging plangebied

Landschappelijke contrastsituatie

 Zeer hoge waarde


 Hoge waarde

Landschappelijke contrastzone

 Zeer hoge waarde

 Hoge waarde


Historisch-landschappelijke lijn

 Zeer hoge waarde

 Hoge waarde

 Redelijk hoge waarde

Historisch-landschappelijk vlak

 Zeer hoge waarde

 Hoge waarde

 Redelijke hoge waarde



landschapstypen onderverdeeld worden. Het onvergraven veen in het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van het slagenlandschap. Ten zuiden daarvan ligt het laaggelegen droogmakerijenlandschap. Beide landschapstypen worden hieronder beschreven.

Landschapsbeeld slagenlandschap

De bebouwing in dit gebied is geconcentreerd in de linten van Weipoort, Zoeterwoude Dorp, Westeinde en Zuidbuurt. Vanwege het overwegende graslandgebruik is het landschap rondom de linten zeer open. De linten fungeerden veelal als ontginningsbasis waardoor het kavelpatroon bij de linten van richting verandert. Daarom is er ook geen sprake van een overheersende kavelrichting in het gebied.

De dorpslinten zijn zeer gevarieerd met karakteristieke historische bebouwing op wisselende afstand van de weg en soms fraaie oude erfbeplantingen. Door het licht slingerende tracé biedt een tocht door het lint in combinatie met de eerdergenoemde doorzichten, een voortdurende en gevarieerde afwisseling van beelden.

Vanuit de omliggende polders (Westeindsche polder, Zwet- en Groote Blankaardpolder, Westbroekpolder, Oostbroekpolder, Grote Polder en Polder Groenendijk) worden de linten ervaren als grotendeels gesloten bebouwingsmassa's, doch vanuit het lint zijn er vaak nog vele doorzichten mogelijk naar de open polders. Deze doorzichten zijn zeer waardevol om de landschappelijke hoofdstructuur van dit gebied (dorpslint in open agrarisch landschap) te kunnen "lezen" en tevens om het karakteristieke slotenpatroon, loodrecht op de rivier, te kunnen waarnemen. Vooral in Zoeterwoude Dorp en Weipoort zijn dergelijke doorzichten echter schaars geworden door verdichting van de bebouwing en erfbeplanting.

Ondanks de recente toevoegingen aan dit eeuwenoude landschap kan nog steeds gesproken worden van een karakteristiek slagenlandschap met de daarbij behorende kenmerken als openheid, grasland en een fijnmazig evenwijdig slotenpatroon. Maïsteelt is schaars omdat de bodem zich hier niet voor leent. Storende elementen in dit landschap zijn vooral de kassen en (langs de gemeentegrens) de windturbines langs de A4. De bebouwing langs de Oude Rijn aan de noordzijde is minder storend aangezien deze oeverwal al eeuwenlang relatief intensief bewoond is. De A4 en N11 zijn visueel vooral storend vanwege het verkeer en de kunstwerken bij kruisende wegen en aansluitingen.

Landschapsbeeld droogmakerijenlandschap

Dit landschapstype is eveneens zeer open door het overheersende agrarische grondgebruik. Door afgraving en latere drooglegging zijn deze polders enkele meters lager gelegen dan het aangrenzende bovenland. Het slotenpatroon is hier ruimer en regelmatiger dan in het aangrenzende bovenland. De dijken zijn bij het ontvenen van het gebied gespaard gebleven en liggen nu opvallend hoger in het landschap.

De oevers van de Zoetermeerse plas zijn grotendeels beplant en vormen daardoor opvallend groene elementen in het open landschap.

8.4. Cultuurhistorie en archeologie

Inleiding

Het landschap van Zoeterwoude heeft grote cultuurhistorische waarden en kan worden beschouwd als één van de best bewaarde Nederlandse laagveengebieden. De eenheid van linten en veenweiden, droogmakerijen met hun typische verkaveling is op veel plekken goed bewaard gebleven en niet aangetast door ruilverkaveling of typische stadsrandverrommeling. Kerkenpaden en molenpaden zijn zorgvuldig gekoesterd.

De cultuurhistorische waardering van het plangebied vindt plaats aan de hand van de volgende indeling:

- archeologische waarden;
- historisch-geografische waarden;
- cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Voor de archeologische waarden en historisch geografische waarden is gebruikgemaakt van de volgende gegevens: inventarisatie van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, oude en recente topografische kaarten aangevuld met veldwaarnemingen en de rapportage "Cultuurhistorische inventarisatie Rijnstreek" van de provincie Zuid-Holland. Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is gebruikgemaakt van de gemeentelijke monumentenlijst en van het monumenten inventarisatie programma. In bijlage 2 zijn de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten weergegeven.

Historisch-geografische patronen

In het plangebied kan de ontginningsgeschiedenis nog duidelijk aan het patroon van wegen, waterlopen, kades, dijken en bebouwing worden afgelezen. De ontginningsbases en de indeling van de poldereenheden zijn nog altijd herkenbaar. Door de gaafheid van de uit de late middeleeuwen stammende historisch-geografische kenmerken slagenlandschap vertegenwoordigen deze een belangrijke informatiewaarde. Ook de karakteristieke patronen van het droogmakerijenlandschap dateren uit de ontginningsperiode (18^e en 19^e eeuw) en zijn om die reden van bijzondere betekenis.

In de cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt het gehele buitengebied van Zoeterwoude aangeduid als landschappelijk van redelijke tot hoge waarde (lijnen en vlakken). De rand van de drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder is aangeduid als *Landschappelijke contrastsituatie van zeer hoge waarde (rode ster in figuur 8.2)*.

De linten van Weipoort, Zoeterwoude en Westeinde worden aangeduid als nederzettingen van redelijke tot zeer hoge (Weipoort) waarde (gele, respectievelijk roze vlakken en lijnen in de figuur 8.2).

Bebouwing

Het landelijk gebied ontleent aan de veelvuldig aanwezige bouwwerken en objecten een belangrijke waarde, waarbij met name de onderlinge relatie tussen de verschillende gebouwen en bouwwerken van belang is.

Binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslinten zijn enkele rijksmonumenten aanwezig die vanwege ouderdom en streekeigen karakter bijzonder waardevol zijn. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Programma (MIP) zijn alle panden en of complexen met monumentale, beeldbepalende, beeldondersteunende betekenis geïnventariseerd en gecategoriseerd (naar adres, bouwtype, en dergelijke). In bijlage 2 zijn de objecten aangegeven die binnen dit plangebied vallen: In het kader van het gemeentelijke monumentenbeleid zijn enkele gebouwen als gemeentelijk monument aangewezen, ook deze gebouwen zijn in de bijlage 2 opgenomen.

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van Zuid-Holland blijkt dat een groot deel van het plangebied een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (bruine tinten

in de figuur), in het bijzondere de oude kreekkruggen in de ondergrond. Langs de west- en zuidrand van het plangebied is de verwachting echter laag.

Regioprofielen Cultuurhistorie

Oude molens, boerderijlinten of stadsgezichten maar ook dijken, verkavelingspatronen en archeologische vindplaatsen zijn van grote betekenis voor onze leefomgeving. Daarom wil de provincie deze cultuurhistorie behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit mogelijk te maken, stelt de provincie zogenoemde Regioprofielen Cultuurhistorie op. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de ontwerp Provinciale Structuurvisie. Op de kwaliteitskaart van de ontwerpstructuurvisie zijn de topgebieden en kroonjuwelen voor cultureel erfgoed aangegeven. De Provinciale Structuurvisie vormt samen met de Regioprofielen Cultuurhistorie het kader waarbinnen de provincie stuurt op cultuurhistorie en ruimtelijke ordening.

Topgebied Zoeterwoude/Stompwijk

Topgebied Zoeterwoude/Stompwijk vormt de meest westelijke rand van het veenpolder- en droogmakerijlandschap van Midden-Holland. Dit topgebied heeft twee herkenbare gebiedseenheden met elk een eigen ruimtelijke karakteristiek:

1. het droogmakerijenlandschap van de Zoetermeerse Meerpolder, de Drooggemaakte Grote Polder en de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder;
2. het veenweidelandschap; voor beide gebiedseenheden geldt de richtlijn *continuïteit van karakter*.

Het droogmakerijenlandschap

De droogmakerijen waren aanvankelijk meren en plassen ontstaan als gevolg van de turfwinning. Vanaf de zeventiende eeuw werden die plassen weer drooggemalen. Als resultaat ligt het land een stuk lager dan in de veenweiden. Uitsluitend de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder ligt binnen de grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude.

De richtlijn *continuïteit van karakter* betekent voor dit gebied het:

- beleefbaar houden van de hoogteverschillen tussen de laaggelegen droogmakerijen en de hoger gelegen veenweidepolders en de stroken bovenland met lintbebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden – de droogmakerijen met hun begrenzingen – als leidraad nemen;
- koesteren van de hoge mate van openheid die ontstaat door de concentratie van bebouwing langs de randen van de droogmakerijen en het ontbreken van bebouwing en beplante polderwegen in het middengebied.

Het veenweidelandschap

De middeleeuwse ontginning van het veenlandschap rond Zoeterwoude resulteerde in het typische patroon van strokenverkaveling: evenwijdig naast elkaar liggende sloten tussen langgerekte percelen, dwars op de lintbebouwing van Weipoort, Zuidbuurt en Westeinde. In de veenweidepolders is het contrast van open landschap en besloten linten goed bewaard gebleven. De samenhang tussen bewoning, landgebruik en verkaveling is herkenbaar.

De richtlijn *continuïteit van karakter* betekent voor dit gebied het:

- bewaren van het contrast tussen de bebouwingslinten met besloten karakter en de open veenweidepolders;

- herkenbaar houden van het gave verkavelingspatroon van middeleeuwse ontginningen met karakteristieke langgerekte percelen en poldersloten, weteringen en kilometerslange bebouwingslinten;
- zichtbaar houden van de kreekruggen als flauwe ruggen in het landschap;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden – de veenweidepolders met hun begrenzingen – als leidraad nemen.

Bebouwingslinten

In topgebied Zoeterwoude/Stompwijk zijn twee typen bebouwingslint te onderscheiden:

1. polderlinten;
2. ruilverkavelingslinten.

1. Polderlinten

Polderlinten komen voor in de veenontginningen en in de droogmakerijen. Polderlinten liggen langs veenrivierviertjes, kanalen, weteringen en wegen. In de polderlinten liggen de boerderijen gewoonlijk op gelijke afstand, op de koppen van de kavels. Alle bebouwingslinten in dit topgebied zijn polderlinten: Weipoort, Wilsveen, Stompwijk, Zuidbuurt, Westeinde en de bebouwing langs de randen van de Zoetermeersche Meerpolder. Alle linten, met uitzondering van Weipoort, hebben de richtlijn *continuïteit van karakter*. Voor het polderlint Weipoort geldt de richtlijn *behoud van uitzonderlijke kwaliteit*.

Voor Wilsveen, Stompwijk, Zuidbuurt en Westeinde betekent de richtlijn *continuïteit van karakter* het:

- herkenbaar houden van de ruimtelijke structuur van kavels dwars op het bebouwingslint, variërend van haaks tot enigszins onder een hoek;
- vasthouden aan de, afhankelijk van het lint, ijle tot verspreide of dichte tot half open bebouwingsstructuur;
- continueren van de, afhankelijk van het lint, symmetrie of asymmetrie van het lint;
- koesteren van de bestaande onbebouwde kavels tussen de bebouwing;
- doorzetten van de bescheiden maat en schaal van de historische bebouwing aan het lint;
- in stand houden en versterken van het contrast tussen de stroken bovenland waar Stompwijk en Wilsveen op liggen en de lager gelegen droogmakerijen ter weerszijden van de linten.

2. Ruilverkavelingslinten

De ruilverkaveling Rijnstreek-Zuid (uitgevoerd eind jaren tachtig) voorzag in de aanleg van een nieuwe weg waarlangs boerderijen kwamen: de Vierheemskinderenweg.

De richtlijn *continuïteit van karakter* betekent voor dit ruilverkavelingslint het:

- vasthouden aan de ijle bebouwingsstructuur van het lint;
- continueren van het monotone ritme van de boerderijen die op nagenoeg dezelfde afstand van elkaar staan;
- het doorzetten van de karakteristiek van boerderijen als 'groene eilanden' in het landschap door de dichte erfbeplantingen om de erven.

Polderlint: Weipoort

De richtlijn *behoud van uitzonderlijke kwaliteit* betekent het volgen van de punten bij de richtlijn *continuïteit van karakter* voor polderlinten met aanvullend:

- behouden van de bestaande breedte, de opbouw van het profiel en beplanting van wegen en waterlopen;
- behouden van monumentale bebouwing en elementen als bruggen;
- openhouden van de bestaande spaties in het lint.

8.5. Waardering

De waardering van de onderscheiden landschapstypen kan worden beschreven in termen van samenhang, herkenbaarheid en identiteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de samenhang tussen:

- grondgebruik en landschapsbeeld (koppeling van water-, wegen-, beplantings- en bebouwingspatronen);
- bodem, reliëf en grondgebruik (bebouwingslint Weipoort op de kreekkrug, grasland in de natte veenpolders, stedelijke bebouwing op de oeverwal en strandwal buiten het plangebied).

Waar deze samenhang visueel ook herkenbaar is, draagt deze bij aan de identiteit van het gebied. De herkenbaarheid en identiteit worden verder bepaald door de gaafheid en herkenbaarheid van oude landschapspatronen als afspiegeling van de ontstaansgeschiedenis (herkenbaarheid en gaafheid van de samenhangende water-, wegen-, beplantings- en bebouwingspatronen).

Ten slotte is ook de afwisseling van landschapstypen en contrasten daartussen (oeverwal, veengebied, droogmakerij) in een klein gebied en de internationale zeldzaamheid van deze landschapstypen van belang voor de waardering. Op grond van alle genoemde aspecten wordt aan het hele plangebied een hoge waardering toegekend.

Kwetsbaarheden

Landschappelijke samenhang, herkenbaarheid en identiteit zijn vooral kwetsbaar voor veranderingen in het grondgebruik, de centrale factor in een cultuurlandschap. Behoud of versterking van de landschappelijke kwaliteit zal dan ook gestuurd moeten worden via het grondgebruik. Zo zal nieuw op te richten bebouwing en beplanting moeten passen binnen de aanwezige structuren en patronen.

Daarnaast is het landschap kwetsbaar voor aantasting van elementen en patronen, bijvoorbeeld door demping of vergraving van waterlopen of microreliëf of het verwaarlozen van karakteristieke beplanting en bebouwing.

De cultuurhistorische elementen en patronen zijn in alle gevallen waardevol omdat ze in beginsel onvervangbaar zijn. De kwetsbaarheden worden vooral bepaald door het feit of deze elementen en patronen nog een functie hebben. Zo ligt aantasting van de meeste historisch-geografische patronen niet voor de hand aangezien de wegen, waterlopen en bebouwingslinten nog altijd als zodanig functioneren. De slotenpatronen zijn eveneens weinig kwetsbaar aangezien deze nog altijd hun oorspronkelijke functie (aan- en afvoer van water) hebben.

Aantasting van de *herkenbaarheid* van de patronen vormt wel een bedreiging. In dit verband kan gedacht worden aan slootdempingen in combinatie met vervangend water elders, alsmede aan nieuwe wegen, bebouwing en omvangrijke beplantingen die niet passen binnen de bestaande patronen.

De archeologische waarden worden bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen of diepe grondbewerking. Ook peilverlaging is zeer schadelijk aangezien dit leidt tot het oxideren van organisch materiaal in de bodem.

De waardevolle gebouwde elementen kunnen worden aangetast door onzorgvuldige uitbreiding en restauratie, verwijdering of aantasting van omliggende beplantingen. Een andere mogelijke bedreiging vormt het oprichten van sterk contrasterende moderne elementen (bijvoorbeeld windturbines) in de nabijheid van historische bebouwing.

8.6. Verwachte ontwikkelingen

Agrarische bedrijven die hun functie blijven vervullen, zullen behoefte hebben de agrarische bebouwing uit te breiden of te moderniseren. Verder laat het provinciaal beleid toe dat (agrarische) bedrijven in het buitengebied bij bedrijfsbeëindiging en het slopen van verspreide bebouwing een of meerdere nieuwe woningen mogen terugbouwen. Afhankelijk van de beeldkwaliteitseisen die hieraan gesteld worden (een beplantingsplan bijvoorbeeld), kan dit leiden tot zowel een toename als een afname van de visuele verstening van het landschap. Als gevolg van nevenactiviteiten of functieverandering bij (vrijkomende) agrarische bedrijfsbebouwing (ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid of wonen) kan behoefte bestaan aan nieuwe elementen zoals maneges, paardenbakken, volkstuinten of kampeermiddelen. Deze nieuwe elementen kunnen zonder voldoende sturing vanuit het beleid de identiteit van het agrarisch landschap aanzienlijk aantasten ("verrommeling"), met name als gevolg van de grote diversiteit aan (deel)functies en de grote verscheidenheid aan inrichting en vormgeving van onbebouwde ruimten en gebouwde voorzieningen. Verandering en vernieuwing van de agrarische sector kan ook samengaan met herstel of versterking van de landschapsstructuur en ruimtelijke kwaliteiten, indien deze aspecten in voldoende mate betrokken worden in de ontwikkeling en uitvoering van bedrijfsplannen.

Het landschapsbeeld wijzigt zich voorts als gevolg van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering. Afname van het graslandareaal en omschakeling naar andere teelten zoals maïs zal leiden tot een verandering van het landschapsbeeld. Andere mogelijke ontwikkelingen die met het agrarisch grondgebruik samenhangen zijn het verdwijnen van opgaande beplantingen (erfplantingen, boomgaarden) en het dempen van sloten ter vergroting van agrarische percelen.

Verder is er mogelijk belangstelling bij individuele agrariërs of projectontwikkelaars voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen. Dergelijke initiatieven kunnen een landschappelijke meerwaarde genereren indien strikte eisen worden gesteld aan de locatie, omvang en vormgeving van de gebouwen alsmede aan het ontwerp en het beheer van de buitenruimte. Indien dergelijke randvoorwaarden niet strikt worden gehanteerd ontstaat het risico van een verdere verrommeling en verstedelijking van het open landschap.

Ten slotte maakt de ligging nabij grote stedelijke gebieden en de grote vraag naar recreatief uitloophet gebied kwetsbaar voor de vestiging of uitbreiding van volkstuinten, manegeactiviteiten etc. ("verrommeling" van het landschap).

Samenvattend kan gesteld worden dat ook in agrarische gebieden het landschap verandert, hetgeen feitelijk niet nieuw is. Verandering van functies en grondgebruik hebben altijd geleid tot veranderingen in cultuurlandschappen; de veranderingen gaan alleen steeds sneller terwijl de kritische (stedelijke) recreant juist steeds meer aandringt op behoud van het "oorspronkelijke" landschap.

Zolang de veranderingen passen binnen de eeuwenoude structuren (en deze structuren niet verwoesten, zoals bij ruilverkavelingen), hoeft verandering niet tot problemen te leiden en is er slechts sprake van de gebruikelijke veranderingen in een levend landschap. Oftewel: *"het enige onveranderlijke aan het landschap is de verandering"* (Frank Lloyd Wright, 1935).

8.7. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de beschrijving van de huidige kwaliteiten van landschap, cultuurhistorie en archeologie en de verwachte ontwikkelingen hierin, wordt het volgende sectorale wensbeeld aangegeven:

- behouden, versterken en zo nodig herstellen van de specifieke karakteristieke landschappelijke kenmerken en essentiële open ruimten tussen bebouwingslinten;
- behoud van het microreliëf;
- behoud van (erf)beplantingen en kenmerkende slotenverkavelingen van de verschillende landschapstypen;
- behoud en zo nodig herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en elementen;
- behoud van archeologische waarden;
- versterken van de belevings- en gebruikswaarde van het landschap;
- hoge eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van nieuwe functies.

9. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan beoogt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald. Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maakte, zijn de uitkomsten en de conclusies in dit hoofdstuk weergegeven.

9.1. Algemeen

Algemeen

Het plangebied heeft een overwegend agrarisch grondgebruik met rundveehouderij als overheersende productietak. Langs de randen van het gebied liggen enkele natuurgebieden. Het agrarisch grondgebruik heeft veel van de huidige natuurwaarden in het verleden doen ontstaan, maar de laatste decennia is de vergaande intensivering van de sector verantwoordelijk voor een gestage afname van de natuurlijke kwaliteiten.

De bebouwingslinten in het gebied zijn van enige ecologische betekenis door de aanwezigheid van vleermuizen, broedende struweelvogels en uilen. De natuurwaarden worden onderstaand per soortengroep nader toegelicht.

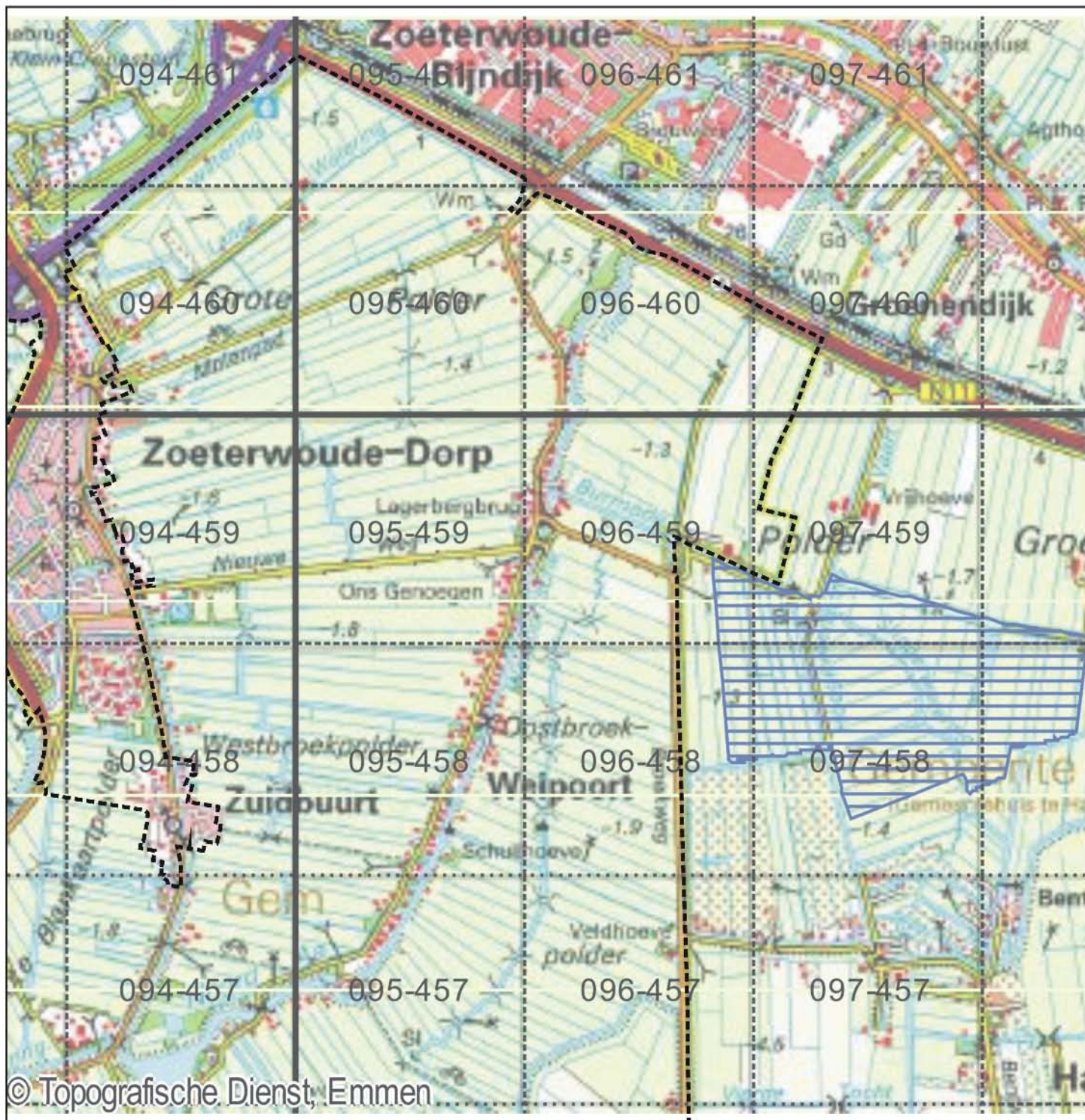
9.2. Toetsingskader en normstelling

Natuurbeschermingswet 1998



Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.



Figuur 9.1
Vogelrichtlijng gebied

-  ligging plangebied
-  Vogelrichtlijng gebied De Wilck



Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik gelden voor sommige, met name genoemde soorten de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Voor zover deze ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien er sprake is van:

- een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

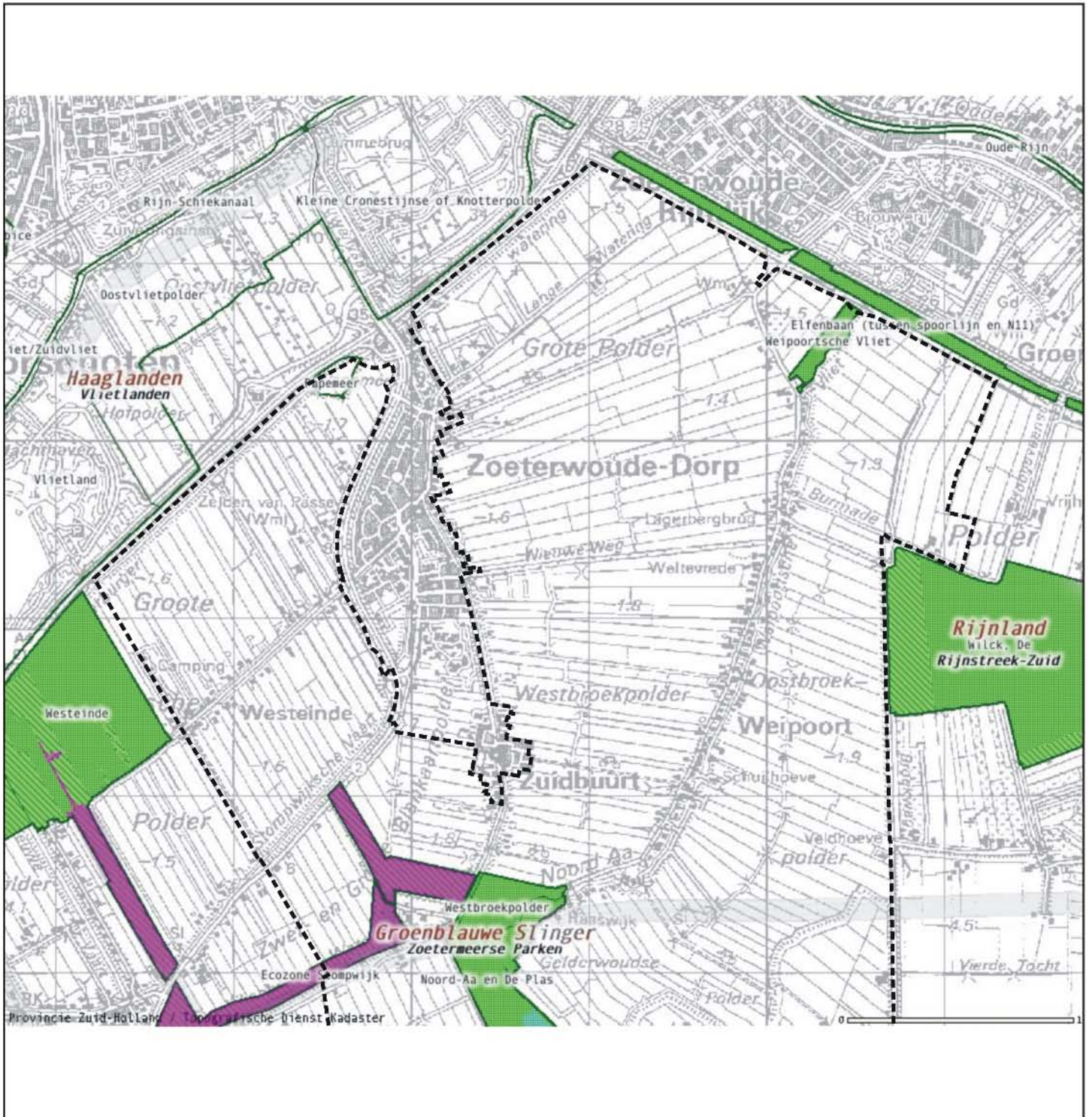
De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard hoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.




De Flora- en faunawet is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Beschikbare gegevens

Om de verspreiding van de verschillende plant- en diergroepen in het onderzoeksgebied in kaart te brengen, zijn verschillende methodieken gebruikt. In alle gevallen is gestreefd naar het verkrijgen van volledige, gebiedsdekkende en actuele verspreidingsgegevens van naar verwachting aanwezige beschermde soorten. Tevens is aan de hand van veldbezoeken de geschiktheid van het gebied voor soorten ingeschat.



Figuur 9.2
Natuurgebieden

-  ligging plangebied
-  natuurgebied
-  ecologische verbinding



Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's). In de kilometerhokken waarbinnen het buitengebied van Zoeterwoude is gelegen, zijn in ieder geval beschermde vaatplanten, zoogdieren, broedvogels, watervogels, amfibieën en vissen aangetroffen. De betreffende kilometerhokken zijn over het algemeen genomen goed tot redelijk onderzocht.

Bij het opstellen van deze paragraaf is ook gebruikgemaakt van bestaande atlasgegevens uit de Atlas van de Nederlandse Flora (Van der Meijden et al, 1989), Atlas van de Nederlandse broedvogels (SOVON, 2002), Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992), Atlas van de Nederlandse vleermuizen (Limpens, 1997), de verspreidingsgegevens (van amfibieën en reptielen) van RAVON (www.ravon.nl/amf_rep) en de Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Tevens zijn de verspreidingsgegevens van de Habitatrichtlijnsoorten Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland, 2002) geraadpleegd.

9.3. Huidige natuurwaarden

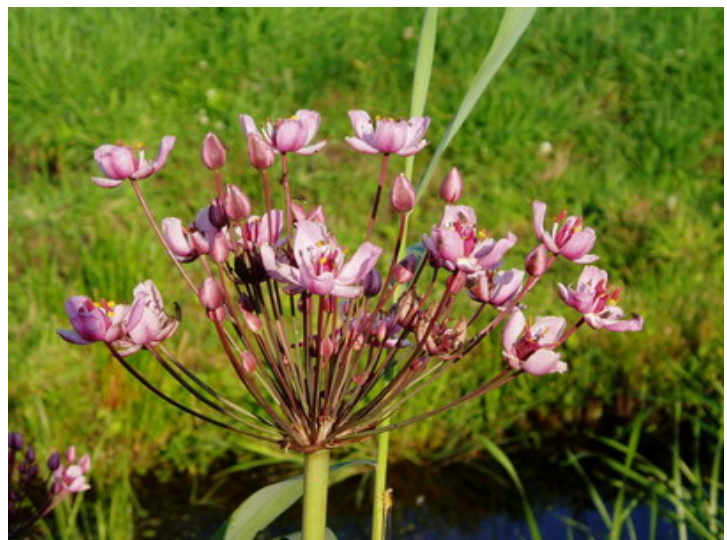
Hieronder worden de ecologische kenmerken van het plangebied beschreven, uitgesplitst naar gebieden en soorten.

9.3.1. Gebieden

Het buitengebied van Zoeterwoude vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Het buitengebied grenst wel aan het Vogelrichtlijngebied "de Wilck" Vanwege de externe werking van deze richtlijnen, dienen ook ontwikkelingen buiten dit natuurgebied getoetst te worden op hun gevolgen voor de te beschermen soorten en habitats. Deze status verplicht het gemeentebestuur er dus toe om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of het plan tot aantasting van deze leefgebieden kan leiden.



Gewone dotterbloem



Zwanenbloem

Verder zijn in het plangebied twee kleine natuurgebieden aanwezig, te weten de Weipoortse vliet (langs de N11) en het Noord Aa-gebied in het zuiden.

9.3.2. Soorten

Hieronder worden de in het gebied aanwezige flora en fauna nader toegelicht. Daarbij wordt onder meer aangegeven of soorten bedreigd en/of beschermd zijn.

Flora

De huidige floristische waarden van de graslanden in het plangebied zijn gering, hetgeen samenhangt met het intensieve agrarische grondgebruik. Soortenrijke oevervegetaties zijn plaatselijk wel aanwezig. Beschermd plantensoorten in het gebied zijn zwanenbloem en dotterbloem. Zwaar beschermde soorten zijn afwezig in het agrarisch gebied.

In de bebouwingslinten overheerst het privégroen en zijn veel minder inheemse soorten aanwezig. Hier groeien meerdere beschermde soorten (kleine maagdenpalm, grote kaardenbol en gele helmbloem), maar deze soorten groeien hier buiten hun natuurlijke verspreidingsgebied en vallen derhalve niet onder het beschermingsregime van de Flora- en fauna-wet.

Zoogdieren

In het plangebied zijn algemene zoogdiersoorten aanwezig als veldmuis, haas, mol, bosmuis, huisspitsmuis, wezel en hermelijn (alle wettelijk beschermd). In en rond de bebouwingslinten worden regelmatig vleermuizen waargenomen en zijn naar verwachting ook vaste verblijfplaatsen aanwezig in gebouwen en oude bomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermd vanwege hun vermelding in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Enkele vleermuizen (onder andere laatvlieger en rosse vleermuis), de wezel en hermelijn staan op de Rode Lijst. (Atlas van de Nederlandse zoogdieren, 1992).

Vogels

Het gebied herbergt nog relatief veel weidevogels (grutto, slobbeend (beide Rode Lijstsoorten), scholekster, kievit) Op enige afstand van wegen en bebouwing zijn de dichtheden van de weidevogels hoger door minder verstoring. De populaties zijn de afgelopen jaren gestaag afgenomen, doch het gebied Wijk en Wouden, waar Zoeterwoude deel van uitmaakt, lijkt zich echter door effectief weidevogelbeheer de laatste jaren te onttrekken aan de landelijke trend van voortgaande achteruitgang. In 2005 is mede daarom aan de Vereniging voor Agrarisch Natuur en Landschapsbeheer Wijk & Wouden de Nationale Gruttoprijs voor groepsinitiatieven uitgereikt door het project Nederland Gruttoland. Bijzonder van het project in het Land van Wijk en Wouden is dat ook het bedrijfsleven (3M, Heineken, JOBO Bouwers, VOF Groenendijk, Vestia, Grondstoffenbank Zuid-Holland en SNS Reaal groep) meewerkt aan het broedsucces van de grutto door het financieren van extra ruimte voor jonge grutto's. Mede daardoor is het broedresultaat van de grutto's in het Land van Wijk en Wouden relatief hoog.

In tabel 9.1 zijn de weidevogelbroedparen van de afgelopen zes jaar weergegeven (bron: Agrarische Natuurvereniging Wijk en Wouden). Deze gegevens hebben betrekking op die percelen in Zoeterwoude, waar een SAN nestbeschermingscontract is afgesloten (totaal 470 ha.)

Tabel 9.1 Weidevogelbroedparen 2002-2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
kievit	244	228	241	246	212	172
grutto	80	110	107	78	78	68
tureluur	42	36	55	43	50	52
scholekster	38	60	81	62	61	49
slobeend	18	15	20	27	22	14
krakeend	3	3	3	2	2	3
zomertaling	4	3	2	2	1	1
veldleeuwerik		1	1			2
visdief				1	4	1

Opvallend zijn vooral de stabiele populaties van de Rode Lijstsoorten grutto en tureluur en de min of meer stabiele trend van de andere soorten, met uitzondering van de zomertaling.

In de bebouwingslinten zijn typische erf- en struweelvogels aanwezig als spreeuw, witte kwikstaart, boerenzwaluw (Rode Lijst), heggenmus, winterkoning, merel, zanglijster, turkse tortel, houtduif, ekster en verschillende mezen- en vinkensoorten.

In de wintermaanden foerageren 's nachts grote aantallen smienten in de polder. In het nabijgelegen Vogelrichtlijngebied de Wilck overwinteren relatief grote aantallen kleine zwanen.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied komen vier algemeen voorkomende, licht beschermde amfibiesoorten in hoge dichtheden voor, te weten gewone pad, groene en bruine kikker en kleine watersalamander. In 2003 zijn de zwaar beschermde ringslang en rugstreppad aangetroffen langs de spoorlijn doch in 2005 niet. Met name de rugstreppad is dermate mobiel dat er vanuit mag worden gegaan dat deze toch regelmatig aanwezig is.

Vissen

In de sloten van het plangebied zijn kleine modderkruiper en bittervoorn waargenomen. De laatste is een soort van de Rode Lijst, terwijl beide soorten worden beschermd door de Flora- en faunawet. Daarnaast komen onbeschermde soorten voor als tiendoornige stekelbaars, snoek en brasem.



Kleine modderkruiper



Bittervoorn

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet te verwachten in het plangebied.

Flora- en faunawet

In tabel 9.2 is aangegeven welke soorten wettelijk beschermd zijn en in welke beschermingsregime zij vallen.

Tabel 9.2 Wettelijk beschermde soorten

ontheffingsregeling Ffw licht beschermde soorten	ontheffingsregeling Ffw zwaar beschermde soorten	
categorie 1	categorie 2	categorie 3
zwanenbloem, dotterbloem,	alle inheemse vogels	alle vleermuizen
mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, hermelijn, wezel, bunzing, veldmuis, haas, rosse woelmuis, aardmuis, dwergmuis, haas, woelrat	kleine modderkruiper	rugstreeppad bittervoorn
gewone pad, groene en bruine kikker, kleine watersalamander		ringslang

9.4. Toetsing

Gebiedsbescherming

Aangezien het een consoliderend plan betreft worden er geen ingrepen mogelijk gemaakt die een significant effect hebben op het aangrenzende Natura 2000-gebied de Wilck (beschermd op grond van de Vogelrichtlijn). Het plan laat geen windturbines, grootschalige nieuwe infrastructuur of bebouwing of ingrijpende wijzigingen in de waterhuishouding of gewaskeuze toe. Uitbreiding van het maïsareaal zal weliswaar ten koste gaan van het foerageergebied van zowel kleine zwanen als smienten, waarvoor de Wilck als Vogelrichtlijngebied is aangewezen, maar in de omgeving zal altijd een voldoende groot graslandareaal aanwezig blijven. De gunstige staat van instandhouding van de kwalificerende soorten van deze speciale beschermingszone wordt derhalve niet significant geschaad.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en maakt gebruikelijke agrarische activiteiten mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld geen ruimte geboden voor grootschalige nieuwbouw of ingrijpende wijzigingen in het agrarische grondgebruik die ten koste gaan van de instandhouding van soorten. Formeel dient voor alle werkzaamheden door de initiatiefnemer te worden bezien of vrijstelling moet worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet. Op welke soorten deze aanvraag betrekking heeft hangt af van de situatie ter plaatse en dient direct voorafgaand aan de ingreep te worden vastgesteld. Bij bijvoorbeeld slootdemping moet gedacht worden aan beschermde vissen en amfibieën en bij werkzaamheden aan gebouwen en bomen dient rekening gehouden te worden met broedvogels en vleermuizen.

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Mogelijk zijn vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) en de zwaar beschermde vleermuizen en rugstreeppad (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vogels, vleermuizen en rugstreeppad aanwezig blijken (hetgeen voorafgaand aan de ontwikkeling aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

In de watergangen komt mogelijk de kleine modderkruiper (categorie 2) voor. Bij werkzaamheden in de watergangen of bij het dempen hiervan zal deze soort worden verstoord. Voor verstoring van deze soort moet een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. Doordat de soort, voorafgaand aan de werkzaamheden, onder toezicht van een erkende ecoloog kan worden verplaatst en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt, wordt aangenomen dat de ontheffing wordt verleend.

Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal overtreding van de Flora- en faunawet niet plaatsvinden. De Flora- en faunawet zal in dat geval de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

9.5. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de huidige ecologische kwaliteiten van het plangebied en de ontwikkelingen hierin, wordt het volgende sectorale wensbeeld aangegeven. Het wensbeeld geeft weer wat vanuit de functie wenselijke uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplanbeleid. Bij het opstellen van dit wensbeeld heeft nog geen afweging met andere functies plaatsgevonden.

Het wensbeeld is het volgende:

- behoud en bescherming van de bestaande natuurgebieden;
- vergroten van de ecologische samenhang tussen deelgebieden;
- behoud van het graslandareaal, sloten en oevers;
- behoud en versterking van effectief agrarisch natuurbeheer;
- tegengaan van het telen van ruwvoedergewassen anders dan grasland;
- behoud en bescherming van kleine landschapselementen;
- terughoudendheid ten aanzien van recreatief medegebruik van het buitengebied.

10. Landbouw

10.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de huidige agrarische situatie en het toekomstperspectief van de agrarische sector in het landelijk gebied van Zoeterwoude beschreven. Dit gebeurt aan de hand van CBS-cijfers uit 2000, 2005 en 2007, op basis van het rapport "Vooruitboeren, meerwaarde uit melk" van de WLTO uit 2004. Hierin wordt de situatie van de agrarische sector in 2003 beschreven waarna het onderzoek zicht toespitst op de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve melkveehouderij.

Rapport "Vooruitboeren, meerwaarde uit melk"

Het haalbaarheidsonderzoek "Naar Meerwaarde uit Melk" is uitgevoerd in de periode augustus 2003-augustus 2004 in opdracht van de Westelijke Land- en Tuinbouworganisatie en de Vereniging voor Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Wijk en Wouden. Het onderzoek is onderdeel van het proces dat onder de noemer "Vooruitboeren in het Land van Wijk en Wouden" in 2001 door de agrarische sector is gestart en loopt tot en met 2012. De agrarische sector in Wijk en Wouden wil de omslag maken naar duurzame en maatschappelijk verantwoorde productie in combinatie met een duurzaam beheer van het agrarisch cultuurlandschap. Daarbij richt zij zich op de vragen en wensen uit de omliggende stedelijke agglomeraties. De vraag is echter of er op termijn voldoende economisch draagvlak is om deze rol te kunnen vervullen. Het onderzoek was daarom gericht op het ontwerpen van een aantal alternatieve ontwikkelingsrichtingen en deze te toetsen op haalbaarheid.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het scenario Regiomarketing het meeste perspectief voor het melkveehouderijbedrijf uit Wijk en Wouden biedt. Het resulteert weliswaar niet het hoogste, gemiddelde ondernemersinkomen, maar door de gezamenlijke en brede aanpak kunnen meer bedrijven van deze opzet profiteren, zonder dat op bedrijfsniveau grote en onherroepelijke aanpassingen nodig zijn. Het gebiedsinkomen blijft in dit scenario op peil. Het biedt ook de meeste ruimte aan het individuele ondernemerschap. Dit scenario kan rekenen op het meeste draagvlak bij burgers en overheden. Het sluit vrijwel naadloos aan bij het beleid van Rijk, Provincie en Gebiedscommissie. Dit scenario kent het laagste afbreukrisico en kan stapsgewijs en met relatief geringe investeringen ontwikkeld worden.

10.2. Huidige situatie

Grondgebruik

Het totale areaal cultuurgrond (in gebruik bij hoofd- en nevenberoepbedrijven) in de gemeente Zoeterwoude bedraagt 1.710 ha in 2007. Daarvan is het grootste deel, 1.454 ha, in gebruik als grasland, 236 ha als bouwland, 16 ha voor tuinbouwdoeleinden en 4 ha voor glas-tuinbouwdoeleinden (bron CBS 2008).

De veehouderij is voor wat betreft het grondgebruik duidelijk de belangrijkste sector in het plangebied. In het kader van de veehouderijbedrijfsvoering wordt op de daarvoor geschikte gronden maïs geteeld als ruwvoeder voor het eigen vee. Veelal gebeurt dit op gronden buiten de gemeente en in de drooggemaakte Gelderwoudse polder. Het grondgebruik in het plangebied bestaat voor 85% uit grasland. Echter, door nieuwe teelttechnieken en nieuwe ruwvoedergewassen, wordt het telen van ruwvoedergewassen anders dan grasland (bijvoorbeeld maïs) interessant binnen het plangebied.

Sierteelt en (glas) tuinbouwbedrijven komen relatief weinig voor, slechts 20 ha. De grondgebonden landbouw bepaalt van oudsher het karakter van dit plangebied.

Bedrijfssituatie

In 2005 bevonden zich in Zoeterwoude 58 hoofdberoepbedrijven ten opzichte van 68 in 2000. In de afgelopen jaren is het aantal agrarische bedrijven licht afgenomen, net als elders is ook hier sprake van een voortdurend proces van schaalvergroting. De laatste jaren gaat het steeds sneller door alle eerdergenoemde maatregelen van hoger hand. In tabel 10.1 is de verdeling van de agrarische bedrijven over de hoofdbedrijfstypen weergegeven (volgens de indeling van het CBS).

Tabel 10.1 Hoofdberoepbedrijven naar bedrijfstype

	aantal hoofd bedrijven, totaal	akkerbouw bedrijven	tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	graasdier bedrijven	hokdier bedrijven	combinaties
2000	68	1 (2%)	8 (12%)	56 (82%)	0 (0%)	3 (4%)
2005	58	3 (5%)	6 (10%)	49 (85%)	0 (0%)	0 (0%)
2007 ¹⁾	63	12 (19%)	11 (17%)	56 (89%)	8 (113%)	n.v.t.
regio		6%	65%	24%	1%	4%
provincie		9%	52%	34%	1%	4%

Bron: CBS 2008.

1) Sinds 2006 worden de landbouwtellingen anders uitgevoerd. Tot 2006 werden de bedrijven ingedeeld naar de hoofdtak van het bedrijf. Vanaf 2006 wordt het aantal bedrijven weergegeven dat activiteiten heeft in een bepaalde sector. Dus als een agrarisch bedrijf zowel akkerbouw als graasdieren heeft wordt dit bedrijf 2 keer vermeld.

De verdeling over de bedrijfstypen is in de omringende regio gelijk en in de provincie verschillend. Deze verschillen worden veroorzaakt door geconcentreerde glastuinbouw-, tuinbouw- en sierteeltgebieden in de provincie Zuid-Holland. Bij het beoordelen van de hierna volgende cijfers betreffende de verdeling van de agrarische bedrijven naar productieomvang en met name naar bedrijfsoppervlakte, is het goed de verschillen in verdeling over de bedrijfstypen in gedachten te houden.

Bedrijfsgroottestructuur

De verdeling van agrarische bedrijven naar productieomvang in respectievelijk kleine, middelgrote en grote bedrijven wordt uitgedrukt in nge, Nederlandse Grootte Eenheid. Tegenwoordig wordt hiermee de bruto toegevoegde waarde van het agrarisch bedrijf weergegeven in plaats van met sbe, standaardbedrijfseenheden (1 nge = 2,8 sbe).

Het CBS geeft de laatste jaren deze cijfers niet meer apart voor hoofdberoepbedrijven. De nevenberoepsbedrijven, die over het algemeen kleiner van omvang en oppervlakte zijn dan de hoofdberoepbedrijven hebben daardoor een zekere invloed op de volgende gegevens.

Tabel 10.2 Bedrijfsomvang van hoofd- en nevenberoepbedrijven in nge, percentage bedrijven per groottecategorie

	totaal	0 tot 32 NGE	32 tot 50 NGE	50 tot 70 NGE	70 tot 100 NGE	100 tot 150 NGE	150 NGE en meer
2000	79	32 (41%)	7 (9%)	15 (19%)	11 (14%)	9 (11%)	5 (6%)
2005	68	25 (37%)	9 (13%)	7 (10%)	15 (22%)	7 (10%)	5 (8%)
regio		27%	10%	10%	13%	12%	28%
provincie		25%	9%	10%	11%	12%	33%

Bron: CBS 2008.

In Zoeterwoude is meer dan de helft van alle bedrijven kleiner dan 50 nge, maar tegelijk is ook 40% groter dan 70 nge. Wanneer alleen gekeken wordt naar de omvang van de hoofdberoepbedrijven, is dat uiteraard meer dan 40%. Over het algemeen worden bedrijven met een omvang van rond de 70 nge zeker als levensvatbaar gezien. Uiteraard is deze norm niet absoluut doorslaggevend voor het toekomstperspectief van een bedrijf. Andere factoren zoals vermogenssituatie, aard en opzet van het bedrijf, deskundigheid, leeftijd en ondernemerscapaciteiten van de ondernemer en de marktsituatie bepalen mede de kans op een duurzaam voortbestaan. De bedrijven met een omvang van minder dan 32 nge hebben weinig toekomstperspectief in de huidige opzet. Zij zullen of op korte termijn worden beëindigd of als nevenberoepbedrijf (hoofdberoep elders) worden voortgezet. Maar ook de bedrijven met een omvang tussen de 32 en 70 nge zullen in de komende jaren alle zeilen moeten bijzetten om volwaardig te worden of te blijven. De bedrijven die groter zijn dan 70 nge hebben zonder meer een serieus toekomstperspectief.

In de regio en de provincie zijn naar verhouding minder bedrijven kleiner dan 50 nge en meer bedrijven groter dan 70 nge. De schaalgrootte van de bedrijven in Zoeterwoude blijft achter bij de bedrijven in de regio en de provincie. De wens naar schaalvergroting is echter wel aanwezig. Tijdens het tafeltjesoverleg hebben ondernemers aangegeven hun bedrijf te willen vergroten, maar dat de omstandigheden dit niet toelaten.

Bedrijfsoppervlak

In tabel 10.3 wordt de verdeling van alle bedrijven gegeven voor wat betreft hun bedrijfsoppervlakte.

Tabel 10.3. Bedrijfsoppervlakte van hoofd- en nevenberoepbedrijven in hectare, percentage per groottecategorie

2005	tot 15 ha	15-30 ha	30-50 ha	50-100 ha	meer dan 100 ha
Zoeterwoude	50	19,5	24	6	0,5
regio	44	22	24	9	1
provincie	51	23	19	6	1

Bron: CBS 2008.

Uit deze tabel blijkt dat in Zoeterwoude bijna 70% van de bedrijven kleiner is dan 30 ha en maar 6,5% groter dan 50 ha. Voor een volwaardig rundveehouderijbedrijf wordt tegenwoordig uitgegaan van een minimale oppervlakte van 20 à 30 ha. Voor een volwaardig akkerbouwbedrijf is de norm 50 ha. Het grote aantal nevenberoepbedrijven geeft aanleiding te veronderstellen dat het merendeel van de hoofdberoepbedrijven toch een redelijke oppervlakte heeft. Dit wordt bevestigd door het eerdergenoemde rapport van de WLTO: het gemiddelde hoofdberoepmelkveebedrijf in het gebied rond Zoeterwoude was een paar jaar ge-

leden 34 ha groot en het gemiddelde akkerbouwbedrijf 54 ha. Toch zijn, met het oog op de toekomst, schaalvergrotingsmogelijkheden noodzakelijk om een duurzaam voortbestaan en een verdere extensivering en duurzaam agrarisch beheer mogelijk te maken.

Veebezetting

In Zoeterwoude heeft een groot aantal (28%) van de bedrijven met melkvee een veebezettingsgraad tussen de 1 en 2 Groot Vee Eenheid (GVE). Nog veel meer bedrijven (50%) hebben een veebezettingsgraad tussen de 2 en 3 GVE per ha. Dit is relatief intensief, ook in vergelijking met de omringende regio. In Zoeterwoude heeft zelfs 12% van de melkveebedrijven een veebezetting die hoger is dan 4 GVE per ha, in de regio is dat slechts 5%. In het WLTO rapport wordt deze intensieve veebezetting terecht als knelpunt gezien. Extensivering is noodzakelijk met het oog op de steeds strengere milieueisen (mineralenbeleid). De ruwvoedervervoorziening is op de intensieve melkveebedrijven echter geen probleem, dit wordt zowel op de eigen bedrijfsgronden gewonnen als op land wat tijdelijk in gebruik is.

Opvolgingssituatie

Het CBS heeft de laatste jaren geen gegevens meer genoteerd betreffende de belangstelling om het ouderlijk bedrijf over te nemen. Uit het tafeltjesoverleg in Zoeterwoude is, net als in de rest van Nederland, het opvolgingsperspectief, met name op de grondgebonden bedrijven, niet zo rooskleurig. Met name de grotere bedrijven geven aan dat zij een opvolger hebben, maar bij de meeste bedrijven is dit nog een onzekere factor. De toekomst is onzeker gezien alle bestaande en te verwachten regelgeving, de schaarse ruimte (fysiek en planologisch) en de afhankelijkheid van de markt. Daarbij komt dat de agrarische jongeren tegenwoordig goed zijn opgeleid en voldoende alternatieven hebben op de arbeidsmarkt. Ook daarom is bedrijfsopvolging nu minder vanzelfsprekend dan voorheen.

Overigens zijn er zeker ook in dit gebied bedrijven die qua opzet en omvang een duidelijk toekomstperspectief hebben, maar waar geen "eigen" opvolger aanwezig is. Of deze bedrijven voortgezet worden hangt dan af van de belangstelling en mogelijkheden van derden. Meestal worden bij beëindiging van grondgebonden bedrijven de gronden aangekocht door "de burens". Er is in Zoeterwoude tot nu toe steeds voldoende belangstelling voor gebleken (onder meer tijdens het tafeltjesoverleg, dat als voorbereiding op het bestemmingsplan is gehouden) voor grond, de naburige bedrijven kunnen er de gewenste/noodzakelijke schaalvergroting mee realiseren. Het oorspronkelijke bedrijfscentrum verliest dan uiteraard zijn agrarische functie ook al blijft de oorspronkelijke eigenaar er wonen.

Verbrede landbouw

Kaasmakerijen hebben in Zoeterwoude altijd al onderdeel uitgemaakt van de melkveehouderijbedrijven. Uit de CBS-gegevens zijn deze gegevens echter niet te achterhalen. Het CBS heeft de afgelopen jaren slechts enkele keren de aanwezige nevenactiviteiten op agrarische bedrijven onderzocht.

Uit het tafeltjesoverleg en het onderzoek, "Vooruitboeren in het Land van Wijk en Wouden" blijkt ook dat in Zoeterwoude veel melkveehouders een kaasmakerij, een ijsboerderij en/of een zuivelboerderij naast het melkveebedrijven exploiteren. Deze ambachtelijke zuivelverwerking is echter niet te kwalificeren als nevenactiviteit, maar maakt onderdeel uit van de hoofdfunctie van deze bedrijven.

Vanwege de aantrekkelijke omgeving fungeert Zoeterwoude ook als stedelijk uitloopgebied. Veel agrarische bedrijven hebben hierop ingespeeld in vormen als dagrecreatie, verblijfsrecreatie en verkoop aan huis.

Een andere vorm van verbrede landbouw is het agrarische natuurbeheer. Mede hierdoor kent het gebied een goede weidevogelstand.

10.3. Toekomstige ontwikkelingen

Gelet op de geschetste bedrijfssituatie van de agrarische sector in het plangebied, dient rekening te worden gehouden met een noodzakelijk en doorgaand proces van aanpassing en verandering. De verweving van landbouw en natuur en de recreatieve belangstelling voor dit gebied vormen aan de ene kant een bedreiging, aan de andere kant bieden deze ook nieuwe kansen (agrarisch natuurbeheer en -productie, dag- en verblijfsrecreatie, huisverkoop). Daar hebben veel agrariërs al op ingespeeld zoals in het voorgaande is beschreven. Uit de vergelijking van 2000-2005 en de resultaten van het tafeltjesoverleg kan geconcludeerd worden dat dit proces zich met name richt op schaalvergroting, intensivering, specialisatie en nevenfuncties.

Schaalvergroting en intensivering

Door de stijging van de wereldwijde vraag naar voedsel verbetert het toekomstperspectief voor de agrarische bedrijven. Ook de financiële situatie van de agrarische bedrijven verbetert door de toenemende vraag naar voedsel. Echter, om aan de gevolgen van het markt- en prijsbeleid van de Europese Unie het hoofd te kunnen bieden en aan de steeds strengere milieu- (mestnormen) en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen, is schaalvergroting noodzakelijk. Schaalvergroting qua bedrijfsoppervlakte leidt overigens ook vaak tot schaalvergroting qua bedrijfsbebouwing.

De prijzen voor quota en productierechten, de hoge grondprijzen in deze regio en de natuurclaims maken schaalvergroting moeilijk, tenzij gronden van andere agrarische bedrijven beschikbaar komen en kunnen worden overgenomen. Naast of in combinatie met schaalvergroting zal er derhalve ook sprake zijn van intensivering. Het telen van ruwvoedergewassen anders dan grasland is hiervan een voorbeeld.

Ondanks dat schaalvergroting door hoge prijzen vaak moeilijk is zet de schaalvergroting door. Dit blijkt uit de CBS-cijfers en uit de reacties van het tafeltjesoverleg.

Verbreiding

Gezien de beperkte (door de hoge grondprijs) mogelijkheden voor schaalvergroting en de verweving van natuur en landbouw, kan het verbreden van de agrarische bedrijfsvoering met neventakken als natuur en landschap, toerisme, educatie en zorg, zeker in dit plangebied, kansen bieden om de hoofdtak te ondersteunen. De hoofdtak dient echter op alle bedrijven ook voldoende ontwikkelingsruimte te krijgen om zelfstandig perspectiefrijk te zijn. Elk(e) ondernemer(spaar) kan voor zichzelf het beste bepalen welke nevenactiviteiten bij hem, haar of hen passen. Elke mogelijkheid vraagt om specifieke eigenschappen en vaardigheden. Bovendien kan er nooit teveel van hetzelfde in een bepaald gebied zijn. Een marktoriëntatie is daarom noodzakelijk.

Ook is het van belang er voor te waken dat kansen voor de een omslaan in bedreigingen voor anderen, bijv. verkeersoverlast, overlast van fietsende en lopende recreanten enz.

Uitgangspunt is bovendien dat alleen op economisch gezonde bedrijven ruimte (in tijd en geld) aanwezig is voor onderhoud van natuur en landschap.

Daarnaast is vrijwilligheid in het verweven van andere activiteiten met de agrarische bedrijfsvoering op bedrijfsniveau een belangrijke voorwaarde voor een duurzaam evenwicht tussen deze verschillende functies.

Deeltijdlandbouw

Ondernemers kunnen, behalve het uitoefenen van nevenactiviteiten op eigen erf, ook besluiten om elders arbeid tegen betaling te verrichten. Het inkomen hoeft dan niet alleen meer uit het agrarisch bedrijf gehaald te worden. Deze vorm van inkomensverbreiding biedt overigens ook weer meer mogelijkheden voor een extensievere bedrijfsvoering en voor het verweven van landbouw en natuur. De ligging van het plangebied in een recreatief aantrek-

kelijk gebied met enkele grotere steden in de buurt maakt deze optie zeer reëel. Vaak blijkt dit zelfs financieel aantrekkelijker dan verbreding van de bedrijfsvoering. Dit blijkt ook al uit het relatief grote aantal nevenberoepsbedrijven in Zoeterwoude.

Specialisatie

Specialisatie (verdieping) in de vorm van het produceren van streekeigen, kwaliteits- en/of biologische producten zal, zoals al blijkt, eveneens voor de bedrijven in dit gebied een mogelijkheid zijn het inkomen aan te vullen. In Zoeterwoude is de ambachtelijke zuivelverwerking een vorm van specialisatie, die zich de laatste jaren heeft ontwikkeld tot een belangrijk onderdeel van de hoofdfunctie van een melkveebedrijf.



Bedrijfsbeëindiging

De toekomst in de agrarische sector is de laatste jaren onzeker geweest. Momenteel lijkt er een wending plaats te vinden door de stijging van de wereldwijde vraag naar landbouwgoederen en daarmee de verbeterende financiële situatie van individuele landbouwbedrijven. De verbeterde financiële situatie van de agrarische sector en het opleidingsniveau van agrarische jongeren, geeft de agrarische jongeren de keuze om het ouderlijk bedrijf over te nemen. Ondanks de betere toekomst voor de agrarische sector zal zoals eerder al opgemerkt het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied nog afnemen. Dit biedt voor de resterende bedrijven perspectief op schaalvergroting. Anderzijds dient goed te worden nagedacht over het hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daarin dienen alleen functies te worden toegelaten die geen nadelige gevolgen hebben voor de omringende agrariërs die hun bedrijf blijven uitoefenen.

Bij overlast kan enerzijds gedacht worden aan extra verkeer en lawaai en andere milieubelasting waar de agrarische bedrijven hinder van ondervinden, anderzijds kan de overlast ook bestaan uit strengere milieueisen waar de agrarische bedrijven aan moeten voldoen als voormalige agrarische bedrijfswoningen door niet-agrariërs worden bewoond. Dit kan leiden tot een belemmering van de bedrijfsontwikkeling. Dit dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

10.4. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de huidige landbouwkundige uitgangssituatie en verwachte ontwikkelingen hierin, wordt het volgende sectorale wensbeeld geformuleerd:

- ruimte voor vergroten bouwvlak indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of om te kunnen voldoen aan eisen van milieu- of dierwelzijn;
- ruimte voor vernieuwing van bedrijfsgebouwen en voor meer bouwvolume: hogere goot- en bouwhoogten;
- ruimte voor het telen van ruwvoedergewassen anders dan grasland;
- ruimte bieden voor een extra bedrijfswoning indien de permanente aanwezigheid van meerdere arbeidskrachten op het bedrijf noodzakelijk is;
- ruimte voor een breed scala aan nevenfuncties;
- ruimte om productieomstandigheden te optimaliseren (verkaveling, ontsluiting);
- ruimte bieden voor passende vervolgfuncties die niet leiden tot beperkingen in het kader van de milieuwetgeving in de agrarische bedrijfsvoering van omringende agrarische bedrijven;
- ruimte bieden voor sanering van overtollige (bedrijfs)bebouwing door toepassing van de Rood-voor-Roodregeling.

11. Recreatie

11.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de betekenis van recreatie en toerisme voor het buitengebied. Eerst wordt de huidige situatie beschreven, vervolgens wordt ingegaan op toekomstige ontwikkelingen. Afgesloten wordt met een sectoraal wensbeeld.

Bij deze sectorale analyse is onder andere gebruikgemaakt van gegevens uit:

- Landschapsplan Zoeterwoude (Royal Haskoning, 2007);
- Agenda voor een vitaal platteland (Ministerie van LNV, 2004);
- De kaart "Welkom in het land van Wijk en Wouden", Vereniging voor Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Wijk en Wouden, 1999.

11.2. Huidige situatie

Algemeen

Naast de landbouw is de recreatie een belangrijke economische functie in het buitengebied, onder meer door de aanwezigheid van de kaasboerderijen (melkveehouderijen in het veenweidegebied) en dagrecreatieve routes. In figuur 11.1 zijn de in het buitengebied aanwezige recreatiemogelijkheden weergegeven.

Aan het decor waarbinnen de recreatie zich afspeelt (natuur, landschap en cultuurhistorie) is in de voorafgaande hoofdstukken reeds aandacht besteed. Onderstaand wordt ingegaan op de aanwezige recreatieve voorzieningen.

Dagrecreatie

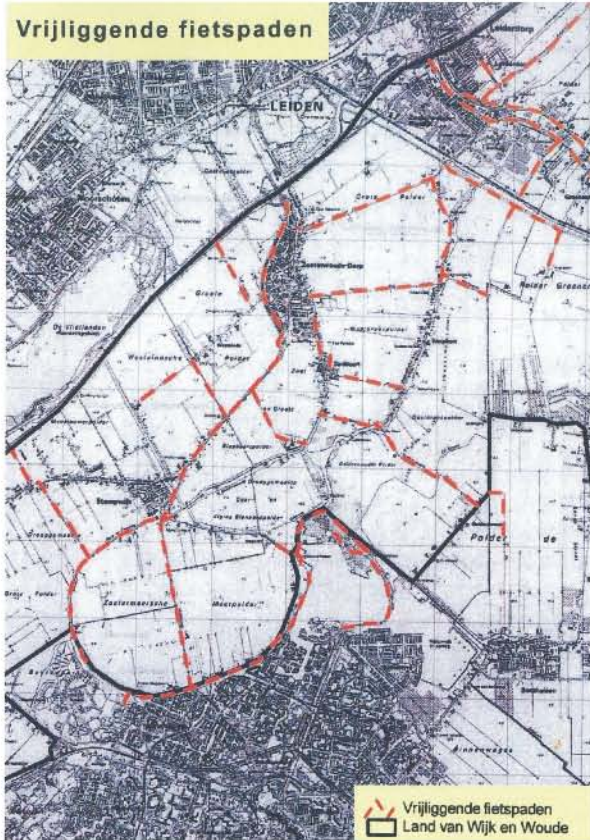
Het landschap van het landelijk gebied van Zoeterwoude is aantrekkelijk vanwege het typische veenweidegebied, waarin woonlinten zichtbaar zijn. Er zijn diverse recreatieve structuren aanwezig, met name fiets- en wandelpaden. De agrarische natuurvereniging en de gebiedscommissie Land van Wijk hebben afgelopen jaren deze routestructuren versterkt met een netwerk van vrijliggende fiets- en wandelpaden op boerenland. Dit netwerk wordt momenteel nog verder verfijnd. Ook zijn er plannen voor een mountainbikeroute.

In Zoeterwoude is één officiële kanoroute, samengesteld door de provincie Zuid-Holland en de kanobond. De route gaat over de Meerburgerwetering en gaat door de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

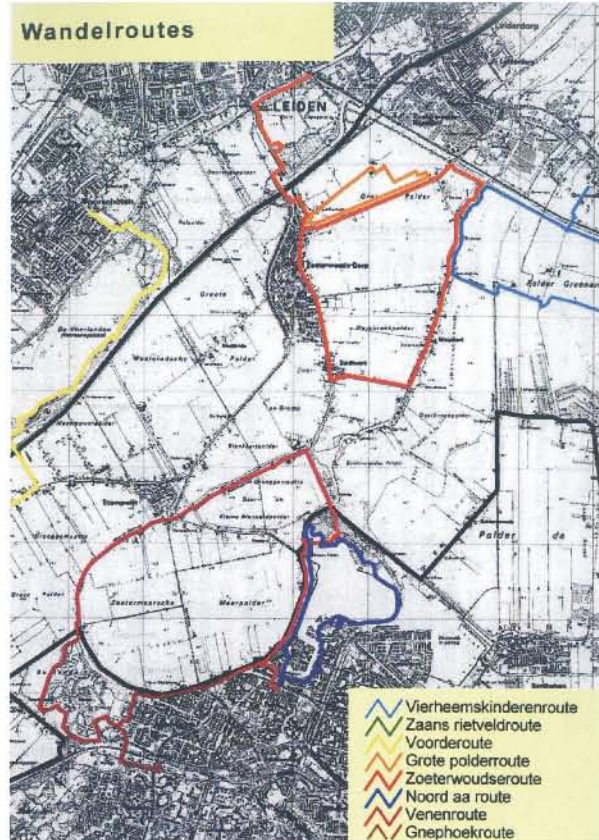
Tevens ligt langs het Molenpad een ruitpad.

Op verschillende plaatsen in de bebouwingslinten zijn bij boerderijen recreatieve functies, zoals kleinschalig kamperen en kaasboerderijen gevestigd. Het relatief grote aantal zelfkazende boeren, vaak met verkoop aan huis, vormt een trekpleister in het kader van recreatief medegebruik.

Vrijliggende fietspaden



Wandelroutes



Kanoroutes



Kaasboerderijen en campings



Figuur 11.1
Aanwezige recreatiemogelijkheden



Verblijfsrecreatie

Kleinschalig kamperen vindt plaats er bij de Zuidbuurt en in de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder. Bij het bosje langs de Weipoortsevlief is een paalkampeerplaats. Aan het Westeinde is een grote camping voor vaste seizoenplaatsen.

11.3. Toekomstige ontwikkelingen

Verandering toeristisch-recreatieve vraag

Maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing en individualisering leiden tot een verandering in de toeristisch-recreatieve vraag. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. De groep ouderen is niet gebonden aan het hoogseizoen, gaat relatief veel in eigen land op vakantie, vraagt een goede kwaliteit van voorzieningen en heeft redelijk veel geld te besteden. Door het groter aantal korte vakanties neemt het aantal recreatiebewegingen toe.

Er is verder een trend tot algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie. Mensen willen bijvoorbeeld ruimere standplaatsen en meer ruimte eromheen. Dit betekent dat er meer oppervlakte nodig is. De verblijfsrecreatie wil bedrijfsnatuurplannen opstellen. Hierin zijn plannen opgenomen voor meer natuur om de verblijfsobjecten heen en is aandacht voor het beter scheiden van afvalstromen.

Aan de hoge bezoekersaantallen voor boerderij 't Geertje is te zien dat er een markt is voor recreatie op boerderijen. Er zijn meer initiatieven te verwachten op boerderijen, al dan niet als agrarische nevenfunctie.

De interesse voor het platteland uit zich onder andere in de behoefte aan landschapscampings (midden in een mooi landschap en vlak bij de natuur en niet te veel mensen bij elkaar). Tevens is het van belang dat het huidige recreatieve aanbod kwalitatief op niveau blijft en waar mogelijk verbeterd wordt. Een aantrekkelijk en toegankelijk landschap is hiervoor een randvoorwaarde.

Recreatieve routestructuur

Qua ontsluiting zijn er nog verbeteringen mogelijk. De recreatieve structuur in het buitengebied is reeds goed, maar de ontsluiting vanuit de stedelijke omgeving behoeft aandacht. De aandacht gaat uit naar de recreatieve ontsluiting vanuit Zoetermeer en Leiden. Hiervoor zijn nieuwe kruisingen met de snelweg A4 noodzakelijk. Momenteel wordt gedacht aan een recreatief transferium bij de A4/N11 en/of bij de carpoolplaats A4, maar de ideeën hiervoor zijn nog niet uitgewerkt. Daarom wordt dit transferium in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Te zijner tijd zullen de nodige sectorale onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De Milieudienst heeft reeds onderzocht of er bodeminformatie ter plaatse van het transferium, dat middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt beschikbaar is. De conclusie is dat er geen bodeminformatie bekend is ter plaatse van dit gebied. Mogelijk zijn er niet geregistreerde slootdempingen aanwezig. Ten noorden van de locatie zijn een zoutloods en vuilcontainers ten behoeve van de weg-/waterbouw bekend. Bij bodemonderzoeken uit 2005 en 2006 ter plaatse is geen ernstige verontreiniging aangetroffen. Bij wijziging van de huidige bestemming naar een recreatieve bestemming kan afhankelijk van de wijze waarop de bestemming wordt vormgegeven een bodemonderzoek worden verlangd.

In het landelijk gebied kan de padenstructuur nog worden uitgebreid met paden door het boerenland en nieuwe pleisterplekken die plaatselijk het landschap tot verblijfplek kunnen maken.

Concrete planvoorstellen zijn:

- ontwikkeling recreatief knooppunt in de oksel van de A4 en de N11;
- aanleg fiets- en wandelpad vanuit de Laan van Oud Raadwijk naar het recreatief knooppunt;
- stimuleren recreatie in de nabijheid van Leiden nabij de carpoolplaats A4; dit voorkomt teveel verkeersbewegingen, doordat diverse recreatievoorzieningen dichtbij het stedelijk gebied geconcentreerd kunnen worden;
- versterking van reeds aanwezige recreatieroutes, zoals kerkenpaden, Molenpad en paden als het Zwetpad, bijvoorbeeld door waterlopen langs het pad of rustplekken aan te brengen;
- aanleg nieuwe paden door het boerenland (bijvoorbeeld klompen- en laarzenpaden); ontsluiting met behulp van zelfbedieningpont over de Noord Aa kan een recreatieve belevenis worden;
- fietspad langs de Broekweg en Geerweg, mede vanwege de veiligheid.

11.4. Sectoraal wensbeeld

Op basis van het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen en gewenste en verwachte ontwikkelingen hierin, wordt het volgende sectorale wensbeeld geformuleerd:

- ruimte voor uitbreiden van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen (kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling), met name in de linten;
- verdere ontwikkeling van het routenetwerk voor met name fietsen en wandelen, eventueel kanoën en paardrijden, met name vanuit het stedelijk gebied;
- verbeteren mogelijkheden voor recreatief medegebruik van landbouwgebieden: aanleg klompen- en laarzenpaden;
- mogelijkheden bieden voor een divers aanbod van recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven (dagrecreatieve voorzieningen, kleinschalig kamperen, kaaswinkel);
- ontwikkelingen van een recreatief knooppunt in de oksel van de A4/N11;
- behoud en versterking van het aantrekkelijk open veenweidegebied.

12. Verkeer, infrastructuur en verkeerslawaaai

12.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de verkeersontsluiting en de infrastructurele voorzieningen in het landelijk gebied van Zoeterwoude. Als eerste wordt de huidige verkeerssituatie voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en het langzaam verkeer beschreven. Vervolgens komen de toekomstige ontwikkelingen en het sectorale wensbeeld ten aanzien van verkeer en infrastructuur aan bod. Als laatste wordt ingegaan op de geluidshindersituatie als gevolg van de aanwezige infrastructuur (wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai). Ook ten aanzien van dit aspect worden in het kort de toekomstige ontwikkelingen en het sectorale wensbeeld beschreven.

12.2. Verkeer en infrastructuur

12.2.1. Huidige verkeersontsluiting en infrastructuur

Autoverkeer

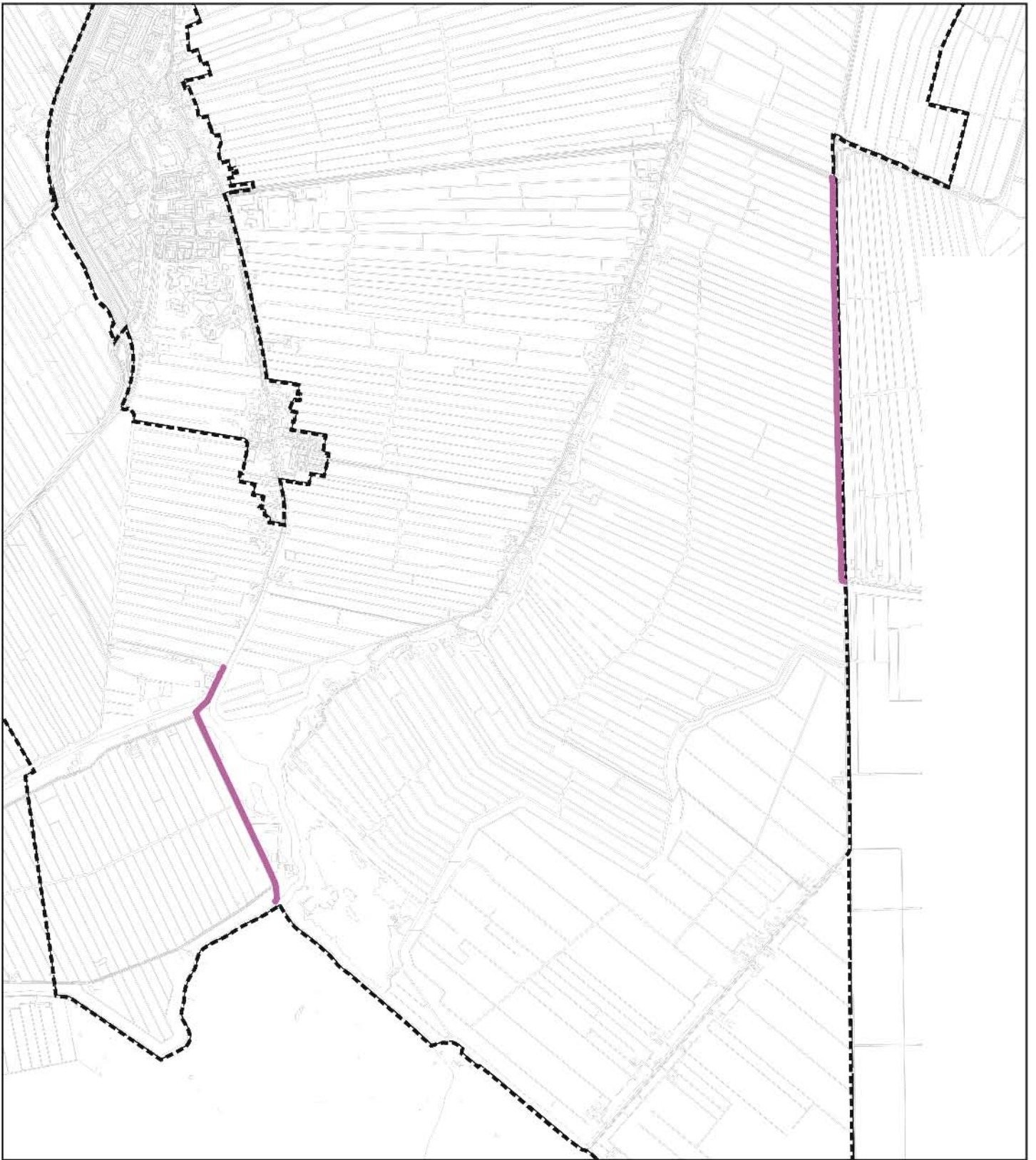
Het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude wordt van noord naar zuid doorsneden door de N206. De N206 vormt een belangrijke verkeersverbinding voor zowel de kern Zoeterwoude als voor de kern Stompwijk. De N206 sluit in noordelijke richting aan op het landelijk rijkswegennet (A4) en in zuidelijke richting op de Europaweg in Zoetermeer. De N206 loopt aan de westzijde van de kern Zoeterwoude. Vanuit de kern Zoeterwoude zijn er twee aansluitingen (gelijkvloers) op de N206. Langs de Burgemeester Detmersweg (N206) is een carpoolplaats gelegen, welke vanaf deze weg te bereiken is.

De N206 kent in de huidige situatie al een grote verkeersbelasting. Deze weg vormt de belangrijkste ontsluitingsroute door het landelijk gebied en zal in de toekomst alleen nog maar meer verkeer te verwerken krijgen.

Ten westen van het plangebied loopt de A4 en ten noorden loopt een oost-westverkeersverbinding de N11 (Leiden-Alphen-Bodegraven). De belangrijkste overige verbindingswegen door het landelijk gebied zijn de Westeindseweg, Weipoortseweg, Broekweg, Geerweg, Nieuwe Weg, Zuidbuurtseweg en de Ommedijkseweg.

De Ommedijkseweg geeft aansluiting op de N11 en ontsluit het landelijk gebied aan de noordzijde door middel van een ongelijkvloerse kruising. De overige wegen ontsluiten de lintbebouwing in het landelijk gebied.

De aansluiting van de N11 op de A4 (richting Amsterdam) vormt in de huidige situatie een knelpunt, deze aansluiting kan het vele verkeer niet verwerken. Ten gevolge van diverse ontwikkelingen in de gebieden rondom de N11 zal het verkeer de komende jaren alleen maar toenemen. Er zijn dan ook verbeteringen bij deze aansluiting nodig.



Figuur 12.1
Tracés fietspaden

-  ligging plangebied
-  Fietspaden



In 1999 heeft de gemeenteraad van Zoeterwoude vastgesteld dat zij de toepassing van Duurzaam Veilig in het landelijk gebied als gewenst zien. Binnen de gemeente Zoeterwoude zijn vrijwel alle wegen buiten de bebouwde kom gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 60 km/h. Een uitzondering hierop vormt de N206 die als gebiedsontsluitingsweg is aangewezen. Deze weg kent een maximumsnelheid van 80 km/h.

Openbaar vervoer

Aan de noordkant van het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude loopt de spoorlijn Leiden-Alphen aan den Rijn. De spoorlijn loopt vrijwel parallel aan de N11 en vormt een belangrijke openbaarvervoerverbinding in het landelijke railnetwerk.

De ontsluiting van het gebied zelf wordt verzorgd door enkele busverbindingen. Een van de verbindingen is de busdienst van Leiden naar Zoetermeer langs de kern Zoeterwoude. Deze busdienst halteert in het plangebied langs de N206 ter hoogte van de Westeindseweg. Een andere busdienst betreft de verbinding tussen Zoetermeer en Katwijk via de kernen Stompwijk, Zoeterwoude, Leiden en Valkenburg.

In Leiden kan worden overgestapt op het NS-railnetwerk en in Zoetermeer op de Randstad-rail. De ontsluiting van het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude per openbaar vervoer is redelijk te noemen door de aanwezigheid van twee busdiensten.

Langzaam verkeer

Het fiets- en voetgangersverkeer binnen het plangebied wordt op de erftoegangswegen (60 km/h) grotendeels samen met het autoverkeer afgewikkeld. Binnen het plangebied zijn vrijliggende fietspaden langs de provinciale weg (N206) aanwezig. Ook langs enkele lokale wegen (Ommedijkseweg, Nieuwe Weg en de Weipoortseweg ten noorden van de aansluiting met de Nieuwe Weg) zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. In het kader van het provinciale fietsplan is er een fietstunnel aangelegd onder de N206 ter hoogte van de Dr. Kortmanstraat. Deze tunnel vormde een nog ontbrekende schakel in het fietsnetwerk.

Naast het hoofdnetwerk voor de fiets is er een secundair net, meer gericht op recreatief verkeer (fietser en wandelaars) en juist in het landelijk gebied met diverse recreatieve voorzieningen, van belang. In het landelijk gebied van Zoeterwoude zijn er dan ook diverse uitgezette fiets- en wandelroutes.

12.2.2. Toekomstige ontwikkelingen

In de toekomst zal (mogelijk) de autosnelweg A4 vanaf de Dwarswating, gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Zoeterwoude verbreed worden tot een 2 x 3 strooksweg voor het noordelijke gedeelte en zal een hoofd- en parallelbanenstelsel aangelegd worden voor het zuidelijke gedeelte. De A4 zal hierbij tevens verdiept worden aangelegd. (Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2004 (januari 2004)). Dit tracébesluit is door de Afdeling bestuursrecht-spraak echter vernietigd. Verwacht wordt dat binnenkort opnieuw besluitvorming over dit project zal plaatsvinden.

Een toekomstige ontwikkeling ten aanzien van het openbaar vervoer betreft de aanleg van de RijnGouweLijn. Deze lijn zal uitgevoerd worden als lightrailverbinding tussen Gouda, Leiden en uiteindelijk de kust van Noordwijk en Katwijk. Het oostelijke tracé zal lopen tussen Gouda en het transferium aan de A44 bij Oegstgeest. Van Gouda tot Leiden zal de lightrail over het bestaande spoor gaan rijden. Het westelijke deel van het tracé, tot aan de kust, is nog niet definitief bepaald. De lijn zal de belangrijkste openbaarvervoerverbinding in de regio gaan vormen. Nabij het station van de RijnGouweLijn is tevens een transferium gepland met de overstapmogelijkheden tussen auto en openbaar vervoer. Deze ontwikkeling zal echter niet meegenomen worden in onderhavig bestemmingsplan.

Met name in het landelijk gebied wordt de aanleg van snelle, veilige en comfortabele fietsroutes nagestreefd. Er zullen in het kader hiervan drie nieuwe fietsroutes aangelegd worden. Er zal een fietspad aangelegd worden langs een gedeelte van de Zuidbuurtseweg en de Geerweg, zie figuur 12.1. Een ander fietspad zal langs de Broekweg komen te liggen. Het derde fietspad dient Leiden te verbinden met het gebied Bentwoud. De realisatie van deze vrijliggende fietspaden is gewenst om het regionale fietsnetwerk completer te maken van en de verkeersveiligheid op de Broekweg te verbeteren. Het tracé is weergegeven in figuur 12.1.

12.2.3. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de huidige verkeerskundige situatie en de toekomstige ontwikkelingen hierin, is een sectoraal wensbeeld gegeven. Het wensbeeld geeft weer wat vanuit de functie wenselijke uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplan. Bij het opstellen van dit wensbeeld heeft nog geen afweging met andere functies plaatsgevonden.

Het wensbeeld ten aanzien van het verkeer heeft de volgende inhoud:

- behoud van de huidige bereikbaarheid van het plangebied en verdere verbetering van de infrastructuur;
- het streven naar een goede landschappelijke inpassing van de in ontwikkeling zijn nieuwe aansluiting van de N11 op de A4;
- het streven naar de aanleg van snelle, veilige en comfortabele fietsroutes naar/bij openbaar vervoersknooppunten;
- het stimuleren van fietsen en wandelen door bij de carpoolplaats langs de N206 en het transferium nabij de RijnGouweLijn te voorzien in goede overstappunten van auto, openbaar vervoer op fiets- en wandelvoorzieningen in het landelijk gebied;
- het bestemmingsplan dient zich niet te verzetten tegen initiatieven die voortvloeien uit het verder "Duurzaam Veilig" vormgeven van de wegenstructuur;
- de bereikbaarheid van het plangebied per het openbaar vervoer dient de komende jaren gewaarborgd te blijven zo mogelijk te worden verbeterd.

12.3. Geluidshinder infrastructuur

Deze paragraaf gaat in op de geluidshindersituatie in het landelijk gebied als gevolg van de aanwezige infrastructuur (wegen en spoorwegen). In het landelijk gebied wordt geluidshinder ervaren van de rijksweg A4, de regionale wegen N206 en N11, de overige erftoegangswegen in het landelijk gebied en de spoorlijn Leiden-Alphen. Allereerst wordt ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï. Vervolgens komen spoorweglawaaï en het sectorale wensbeeld ten aanzien van geluidshinder aan bod.

12.3.1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde in buitenstedelijke situaties bedraagt volgens de Wgh 53 dB. Voor nieuwe agrarische bedrijfs-woningen in buitenstedelijk gebied geldt een uiterste grenswaarde van 58 dB. De gemeente Zoeterwoude heeft zich aangesloten bij het regionale geluidsbeleid met betrekking tot het vaststellen van hogere waarden van de milieudienst West-Holland. Op basis van dit beleid gelden de waarden volgens de Wgh in buitenstedelijke situaties. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

Onderzoek*Geluidszones*

De breedte van de geluidszone voor de erftoegangswegen in het plangebied en de N206 (ten zuiden van de Dirk van Santhorstweg bedraagt 250 m aan weerszijden van de weg (buitenstedelijke situatie met 1 of 2 rijstroken). De A4 en de N11 hebben een geluidszone van respectievelijk 600 m (5 of meer rijstroken) en 400 m (3 of 4 rijstroken). De breedte van de geluidszone van de N206 ten noorden van de Dirk van Santhorstweg bedraagt 400 m (3 of 4 rijstroken).

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan het akoestisch onderzoek staan vermeld in tabel 12.1. De verkeersintensiteiten van de A4 en de N11 zijn gebaseerd op het RVMK 2005 en 2020. Voor de extrapolatie naar de jaren 2008 en 2010 is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 2,5% per jaar op de A4 en van 3,5% autonome groei per jaar op de N11.

De verkeersintensiteiten voor de N206 zijn verstrekt door de gemeente Zoeterwoude voor de jaren 2005 en 2020. De verkeersintensiteiten voor de jaren 2008 en 2010 zijn gebaseerd op deze gegevens. Voor de overige wegen in het buitengebied zijn de gegevens (2008) eveneens aangeleverd door de gemeente. Voor extrapolatie naar de jaren 2010 en 2020 is een autonome groei van 1,5% per jaar aangehouden.

Tabel 12.1 Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal en afgerond op 50-tallen)

weg	2008	2010	2020
A4	119.700	125.900	161.850
N11	39.350	42.100	60.200
N206 ten noorden van de Dirk van Santhorstweg	20.150	21.200	27.200
N206 ten zuiden van de Dirk van Santhorstweg	16.450	17.400	22.800

weg	2008	2010	2020
Westeindseweg	200	200	250
Broekweg	3.200	3.300	3.850
Geerweg	1.100	1.150	1.300
Zuidbuurtseweg	5.000	5.150	6.000
Ommedijkseweg	14.200	14.650	17.000
Gelderwoudseweg	2.000	2.050	2.400
Weipoortseweg	11.400	11.750	13.650

De voertuigverdeling voor het verkeer op de A4 is gebaseerd op een standaardverdeling van het verkeer op autosnelwegen. Voor het verkeer op de N11 en de N206 is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op provinciale wegen. De voertuigverdeling van het verkeer op de overige wegen is gebaseerd op een standaardverdeling voor het verkeer op platelandswegen. De gehanteerde voertuigverdelingen zijn weergegeven in tabel 12.2.

Tabel 12.2 Verkeersgegevens

voertuigverdeling	A4			
	dag	avond	nacht	etmaal
motoren	0,5%	0,7%	0,5%	0,53%
lichte mvt	81,5%	85,0%	69,5%	78,08%
middelzware mvt	9,3%	7,5%	16,5%	11,43%
zware mvt	8,6%	6,8%	13,5%	9,95%
uurpercentage	6,7	2,7	1,10	

voertuigverdeling	N11 en N206			
	dag	avond	nacht	etmaal
motoren	0,7%	1,5%	0,7%	0,83%
lichte mvt	85,3%	92,0%	85,3%	86,42%
middelzware mvt	9,1%	4,5%	9,1%	8,33%
zware mvt	4,9%	2,0%	4,9%	4,42%
uurpercentage	6,7	2,7	1,10	

voertuigverdeling	overige wegen			
	dag	avond	nacht	etmaal
lichte mvt	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
middelzware mvt	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
zware mvt	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
uurpercentage	7,0	2,6	0,7	

Resultaten akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Ten behoeve van eventueel nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs bestaande wegen in het plangebied (nieuwe situaties) zijn de geluidscontouren van deze wegen van belang. Indien een dergelijke nieuwe situatie binnen de geluidszone van een weg ligt, dient te worden voldaan aan de normen die de Wet geluidhinder stelt. Wanneer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel niet wordt overschreden is een geluidsgevoelige bestemming, voor wat betreft de Wet geluidhinder, toegestaan. In tabel 12.3 is aangegeven op

welke afstand vanuit de weg as dit geluidsniveau wordt bereikt (48 dB-contour). De berekeningen die hieraan ten grondslag liggen zijn opgenomen in bijlage 5.

Ook zijn in tabel 12.3 contouren vermeld van 53 dB en 58 dB, zogenaamde uiterste grenswaarde voor buitenstedelijke situaties voor respectievelijk nieuwe woningen en nieuwe agrarische bedrijfswoningen. Dit betekent dat binnen de afstand uit de weg as waar de uiterste grenswaarde wordt bereikt (de 53 dB of 58 dB-contour) geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming gelegd kan worden.

Tabel 12.3 Contouren geluidsbelasting (4,5 m maatgevende hoogte)

wegvak	afstand 48 dB-contour ¹⁾	afstand 53 dB-contour ¹⁾	afstand 58 dB-contour ¹⁾
A4	1.280 m	736 m	378 m
N11	595 m	294 m	144 m
N206 ten noorden van de Dirk van Santhorstweg	358 m	173 m	82 m
N206 ten zuiden van de Dirk van Santhorstweg	320 m	154 m	72 m
Westeindseweg	4 m	- *	- *
Broekweg	35 m	16 m	7 m
Geerweg	17 m	7 m	- *
Zuidbuurtseweg	50 m	22 m	10 m
Ommedijkseweg	100 m	45 m	21 m
Gelderwoudseweg	28 m	12 m	5 m
Weipoortseweg	86 m	40 m	18 m

1) Alle waarden met aftrek volgens artikel 110g Wgh.

* Afstand is te klein om te berekenen.

In het gebied, waar de geluidsbelasting aan de gevel tussen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de uiterste grenswaarde (53 dB of 58 dB) ligt, zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien een hogere waarde zal worden verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude. Vaststelling van een dergelijke hogere grenswaarde dient te geschieden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Op basis van de geluidscontouren ten gevolge van wegverkeer, zullen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied aan de normen van de Wet geluidhinder getoetst worden.

12.3.2. Railverkeerslawaaï

Toetsingskader

Normstelling

Indien woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een spoorweg liggen, vindt onderzoek plaats naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorweg. Voor nieuwe woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. De uiterste grenswaarde (68 dB) mag daarbij niet worden overschreden. Op basis van het regionale beleid van de milieudienst West-Holland bedraagt de uiterste grenswaarde 63 dB. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Onderzoek*Onderzoekszone*

De onderzoekszone van het traject Leiden-Alphen (trajectnummer: 524) bedraagt 400 m.

Resultaten akoestisch onderzoek

Voor de berekeningen is uitgegaan van de gegevens uit het Akoestisch Spoorboekje (Aswin 2007).

Ten behoeve van eventueel nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs de spoorweg zijn de geluidscontouren berekend. Wanneer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB aan de gevel niet wordt overschreden is een geluidsgevoelige bestemming toegestaan. In tabel 12.4 is aangegeven op welke afstand vanuit de weg dit geluidsniveau wordt bereikt (55 dB-contour). Ook is de uiterste grenswaarde weergegeven. Binnen de afstand vanaf de buitenste spoorstaaf tot waar de uiterste grenswaarde wordt bereikt (63 dB-contour) mogen geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming gesitueerd worden.

Tabel 12.4 Contouren geluidsbelasting

	afstand 55 dB-contour	afstand 63 dB-contour
Spoorweg Leiden-Alphen	276 m	87 m

In het gebied, waar de geluidsbelasting aan de gevel tussen de voorkeursgrenswaarde (55 dB) en de uiterste grenswaarde (63 dB) ligt, zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien een hogere waarde zal worden verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude. Vaststelling van een dergelijke hogere grenswaarde dient te geschieden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Op basis van de geluidscontouren ten gevolge van railverkeerslawaaï, zullen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied aan de normen van de Wet geluidhinder getoetst worden.

12.3.3. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de huidige geluidshindersituatie ten aanzien van wegverkeer en railverkeer en de toekomstige ontwikkelingen hierin, wordt het sectorale wensbeeld aangegeven. Het wensbeeld geeft weer wat vanuit de functie wenselijke uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplanbeleid.

Het wensbeeld ten aanzien van het verkeerslawaaï heeft de volgende inhoud:

- nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van het aantal geluidshinderden in landelijk gebied; dit kan door voldoende afstand te houden uit de geluidsproducerende infrastructuur waarbij voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.

13. Milieu

13.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per milieuaspect ingegaan op de geldende wet- en regelgeving, de huidige milieusituatie wordt beschreven en er wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Achtereenvolgens komen aan de orde: luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder niet-agrarische bedrijven, industrielawaai, milieuhinder agrarische bedrijven en stiltegebieden. Dit hoofdstuk eindigt met een beschrijving van het sectorale wensbeeld.

13.2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 13.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 13.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Toetsing ontwikkelingen

Het voorliggend bestemmingsplan maakt slechts ontwikkelingen mogelijk die "niet in betekende mate bijdragen" aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het gaat om het opsplitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in twee woningen of de realisatie van nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf. Het plan heeft dan ook geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit binnen het plangebied en in de omgeving daarvan.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Maatgevend voor de luchtkwaliteit in het plangebied is de bijdrage van de A4. Door Rijkswaterstaat worden jaarlijks de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs het rijkswegennet berekend. Uit de rapportage over 2007 blijkt dat alleen slechts binnen de eerste 100 m van de A4 overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wlk plaatsvinden (het gaat om de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en de 24-uurgemiddelde waarde voor fijn stof). Langs de N11 en de N206 vinden geen overschrijdingen plaats.

Binnen het plangebied zijn op korte afstand van de A4 geen woningen of functies waar mensen langdurig verblijven gelegen. Overigens treedt de grenswaarde voor stikstofdioxide pas in 2010 in werking en zullen de concentraties luchtverontreinigende stoffen, bij een vergelijkbaar verkeersbeeld, in de toekomst verder dalen als gevolg van rijksbeleid en technologische verbeteringen (schonere auto's). Zodoende is uit oogpunt van de luchtkwaliteit van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Ontwikkelingsmogelijkheden in het plan dragen slechts "niet in betekende mate" bij aan de concentraties lucht-

verontreinigende stoffen. Ter plaatse van het plangebied is uit het oogpunt van luchtkwaliteitseisen sprake van een goed woon- en leefklimaat

13.3. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen burgemeester en met het oog op goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de bodemkwaliteit ter plaatse. In geval van functiewijzigingen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Binnen het bestemmingsplan worden geen rechtstreeks bodemgevoelige ontwikkelingen of functiewijzigingen mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is daardoor niet aan de orde. Uit informatie van het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat een groot deel van de bodem binnen het plangebied bestaat uit ophogingen met puinmateriaal. Bij het toestaan van functiewijzigingen in de toekomst dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

13.4. Externe veiligheid

Algemeen

Voor externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Inventarisatie risicobronnen

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de volgende risicobronnen mogelijk relevant zijn voor het plangebied:

1. bedrijfsmatige activiteiten:
 - a. Heineken aan de Burgemeester Smeetsweg 1, heeft een ammoniakkoelinstallatie. Volgens een in het kader van een ingediende aanvraag voor een milieuvergunning opgestelde QRA¹⁾ heeft deze installatie een invloedsgebied van maximaal 425 m; het invloedsgebied blijft ten noorden van de spoorlijn en reikt niet tot over het plangebied. Heineken is niet relevant voor het plangebied;
 - b. propaantank (3.000 liter) op de locatie Burmadeweg 4; deze locatie ligt in het plangebied;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg; de meest relevante wegen zijn de A4 en de N11;
3. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen; het gaat hierbij om:
 - a. 3 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen;
 - b. een ondergrondse leiding die voorheen bestemd was voor het transport van olie en nu gebruikt wordt voor het transport van CO₂.

Een waterweg is niet in of in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Leiden-Alphen aan den Rijn-Utrecht. Volgens het rapport "De marktprognose vervoerscijfers 2010-2020" van ProRail is geen transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn voorzien. Incidenteel kan er, ingeval van omleidingen, een transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit geeft geen significante externe veiligheidsrisico's.

1) QRA: kwantitatieve risico analyse.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water en via het spoor zijn dus niet relevant voor het plangebied.

De conclusie is dat de opslag van propaan en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via ondergrondse buisleidingen mogelijk relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Extern veiligheidsbeleid

Regelgeving

Extern veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹⁾ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico²⁾ (GR).

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004 (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing.

De Circulaire zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984 vormt op dit moment nog het toetsingskader voor een gasleiding. In de circulaire wordt een onderscheid gemaakt tussen diverse gebiedsfuncties en tussen toetsings- en bebouwingsafstanden. In beginsel moet de toetsingsafstand worden aangehouden tussen de aardgasleiding en bebouwing, bij uitzondering mag worden afgeweken van deze afstand. In 2009 zal het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking treden. Hierin wordt eenzelfde risicobenadering gevolgd als voor inrichtingen en transportassen. De grenswaarde voor het PR wordt 10^{-6} , voor het GR zal de oriëntatiewaarde en de verantwoordingsplicht van toepassing worden. Om saneringssituaties te voorkomen heeft het Ministerie van VROM geadviseerd om te anticiperen op deze nieuwe regelgeving.

In dit bestemmingsplan wordt geanticipeerd op deze nieuwe regelgeving.

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. In artikel 13 van het Bevi worden de verplichtingen voor de verantwoording van het groepsrisico voor Wro-besluiten vermeld voor zover het inrichtingen betreft. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de verplichtingen beschreven in onderdeel 4.3 van de Circulaire RNVGS.

-
- 1) PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).
 - 2) GR: De cumulatieve kansen dat per jaar een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

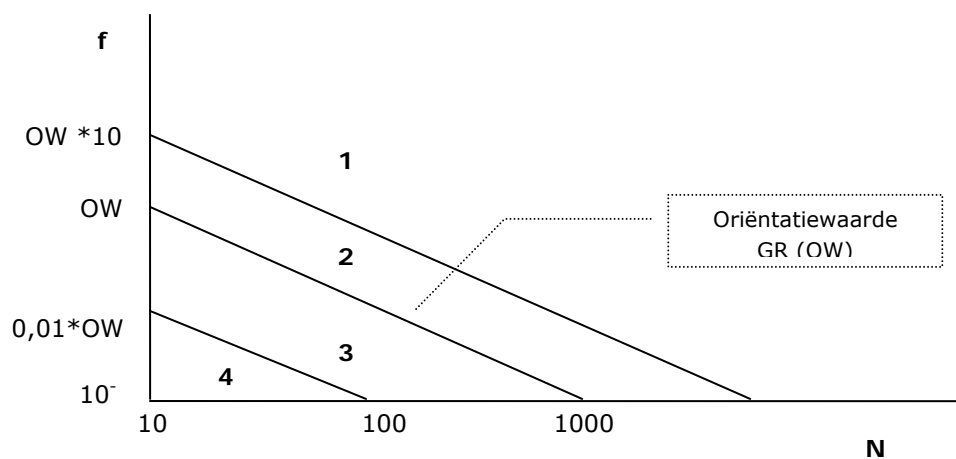
Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1.000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Voor hogedrukaardgasleidingen gaat in de toekomst ook de verplichting voor een groepsrisicoverantwoording gelden. Volgens de huidige regelgeving moet een verantwoording worden gegeven in geval van afwijkingen van de toetsingsafstand. Omdat geanticipeerd wordt op het toekomstige beleid, waarin deze verantwoordingsplicht ook voor buisleidingen zal worden vastgelegd, is voor dit bestemmingsplan ook voor buisleidingen een verantwoording opgenomen.

Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram).



Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Beoordeling externe veiligheid

Algemeen

In de regels bij het bestemmingsplan is expliciet bepaald dat de vestiging van een inrichting die valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of die valt onder de werking van het Vuurwerkbesluit niet toegestaan is. Hierdoor is de vestiging van nieuwe risicobronnen binnen het plangebied niet mogelijk.

Locatie Ommedijkseweg (maatschappelijke bestemming)

De bestemming van de locatie aan de Ommedijkseweg met de bestemming maatschappelijke doeleinden ligt bovenop de hogedrukaardgasleiding. In het voorontwerpbestemmingsplan is er vanuit gegaan dat er op de locatie een hondenclub gevestigd is. De algemene bestemming maatschappelijke bestemming maakt echter op deze locatie onder andere ook functies als jeugd- en kinderopvang en bibliotheek mogelijk. Dergelijke functies worden beschouwd als kwetsbare bestemmingen. Door het aantal personen (bibliotheek en andere maatschappelijke functies) dan wel de verminderde zelfredzaamheid van die personen (jeugd- en kinderopvang) zijn deze functies niet binnen 5 m van de hogedrukaardgasleiding toegestaan. Ook zal door een groter aantal mensen op korte afstand van deze leiding het groepsrisico en daarmee het risico op slachtoffers vanwege een calamiteit met de leiding groter worden. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is met nader inzicht bepaald dat de locatie gebruikt wordt als atelier. De bestemming is derhalve gewijzigd naar Cultuur en Ontspanning met de aanduiding "atelier". De locatie mag hierdoor niet voor andere functies gebruikt worden. Verder is, ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, het bouwvlak ingeperkt tot een strak bouwvlak om de bestaande bebouwing, waardoor deze niet verder uitgebreid kan worden. De regels en de plankaart zijn hieraan aangepast.

Opslag propaan in bovengrondse tanks

Het plangebied is een landelijk gebied. Om deze reden zijn op meerdere plaatsen propaan-tanks geplaatst voor onder andere verwarmingsdoeleinden.

Een tank en de locatie daarvan moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, ook wel Activiteitenbesluit benoemd. Dit geldt ook voor propaantanks bij woningen. Voor tanks groter dan 13 m³ is een vergunning op grond van de Wet milieubeheer nodig.

In het Activiteitenbesluit, dan wel de milieuvergunning worden onder andere afstandseisen opgenomen. Indien aan deze afstandseisen wordt voldaan, worden de risico's voor de omgeving in voldoende mate beperkt. Opslag van propaan in bovengrondse tanks is om deze reden niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Transport van gevaarlijke stoffen*Transport over de weg*

Over de A4 en de N11 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat om brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen. De plaatsgebonden risicocontour PR 10⁻⁶ ligt op de A4 en is daarmee niet relevant voor het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de 200 m zone van zowel de A4 als de N11, waar beperkingen aan het gebruik van de ruimte kunnen worden opgelegd (zie Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004 en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen van 2006) en waarvoor in principe een groepsrisicoverantwoording nodig is.

Volgens het bestemmingsplan liggen binnen de 200 m van deze wegen enkele woningen en een atelier. Verder worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt waar tegelijkertijd veel mensen aanwezig zijn. De personendichtheid binnen deze zone van 200 m is dan ook laag (minder dan 10 mensen per ha). Om deze reden is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg nodig.

Hogedrukaardgasleidingen

Door het plangebied lopen 2 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen¹⁾. Gasleiding 1 loopt van oost naar west door het noordelijk gedeelte van het plangebied (op de plankaart aange-

1) Gegevens gasleiding 1 (leidingnr. A-515): diameter 36 inch; ontwerpdruk 66,2 bar.
Gegevens gasleiding 2 (leidingnr. A-514-01): diameter 12 inch; ontwerpdruk 40 bar.

geven met Leiding-Gas-1). Gasleiding 2 loopt door de uiterst westelijke punt van het plangebied (op de plankaart aangegeven met Leiding-Gas-2).

De Gasunie heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan een reactie¹⁾ ingediend. De belangrijkste punten uit de reactie van de Gasunie zijn hieronder besproken:

- de Gasunie stelt dat niet alle gasleidingen op de plankaart aangegeven zijn;
- de ontbrekende gasleiding is alsnog op de plankaart opgenomen;
- de Gasunie geeft aan dat er 3 hogedrukaardgasleidingen door het plangebied lopen;
- de Gasunie geeft verder aan dat op de plankaart aan weerszijden van de beide leidingen een belemmerde zone van 5 m (gasleiding 1) respectievelijk 4 m (gasleiding 2) opgenomen moet worden;
- deze zone is aangegeven op de plankaart. In de regels is bepaald dat deze zone vrijgehouden moet worden van bebouwing. De belemmerde strook is nodig voor een goed en veilig functioneren van de leiding. Ook is deze zone nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden;
- de Gasunie verzoekt om een bouwhoogte op te nemen van 3 m voor bouwwerken geen gebouw zijnde;
- in de regels is voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, een maximale bouwhoogte vastgelegd van 3 m.

Plaatsgebonden risicocontour

Gasleiding 1 heeft gedeeltelijk een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van maximaal 212 m aan weerszijden van de leiding. Voor de rest van gasleiding 1 en voor gasleiding 2 ligt de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} op de leiding.

Volgens de nieuwe regelgeving mogen binnen de PR 10^{-6} -contour geen kwetsbare bestemmingen liggen. Deze contour ligt voor het grootste gedeelte over weilanden heen. Alleen daar waar de gasleiding de Ommedijkseweg en de Laan van Oud Raadwijk kruist liggen een aantal woningen en een atelier. Omdat het om minder dan 2 woningen per ha gaat, worden deze woningen als beperkt kwetsbare bestemmingen beschouwd. Ook het atelier geldt als een beperkt kwetsbare bestemming.

Op grond van het bestemmingsplan zijn geen nieuwe kwetsbare bestemmingen toegestaan binnen de PR 10^{-6} -contour. Ook een verdere uitbreiding van de beperkt kwetsbare bestemmingen is niet aan de orde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geldt voor groepen van 10 personen of meer.

Voor gasleiding 1 is alleen ter plaatse van de kruising van deze leiding met de Ommedijkseweg en de Laan van Oud Raadwijk mogelijk sprake van een groepsrisico. De Gasunie heeft in haar reactie op het voorontwerp aangegeven dat de 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 430 m van de leiding.

Ter hoogte van de Ommedijkseweg liggen 8 woningen binnen deze contour. Uitgaande van een kental van 2,4 personen per woning is hier sprake van 19,2 personen binnen de afstand. Er is op deze locatie volgens de definitie van het groepsrisico sprake van een groepsrisico.

Ter hoogte van de Laan van Oud Raadwijk liggen 4 woningen binnen deze contour. Uitgaande van een kental van 2,4 personen per woning is hier sprake van 9,6 personen binnen deze contour. Er is op deze locatie volgens de definitie van het groepsrisico geen sprake van een groepsrisico.

1) Brief Gasunie van 18 mei 2009, kenmerk TAJW 09.2320.

Gelet op het kleine aantal personen binnen het aandachtsgebied rond deze gasleiding is het groepsrisico laag. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Voor gasleiding 2 geldt een 1% letaliteitsgrens van 140 m. Woningen of andere bestemmingen waar mensen aanwezig zijn liggen op meer dan 500 m van gasleiding 2. In de directe omgeving van deze leiding liggen alleen weilanden. Hier is dan ook geen sprake van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

CO₂-leiding

In het oostelijk gedeelte van het plangebied loopt een ondergrondse CO₂-leiding¹⁾. In het verleden zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd langs deze leiding ten behoeve van plannen in de gemeente Zoetermeer. De eindconclusie van deze onderzoeken, zoals verwoord door het RIVM in de brief van 20 augustus 2007, kenmerk 219/07 CEV Rie/am-1636, is dat geen letale effecten zijn te verwachten buiten de zakelijke rechtzone van 4 tot 5 m.

Op dit moment wordt het beleid ten aanzien van ondergrondse leidingen herzien en wordt de AMvB buisleidingen voorbereid. Uit navraag bij het Ministerie van VROM blijkt niet dat er uitgegaan moet worden van een groter aandachtsgebied dan de zakelijk rechtzone.

In de regels is vastgelegd dat een zakelijk rechtzone van 5 m vrijgehouden moet worden. Mede gelet op het feit dat in de directe omgeving van deze leiding slechts 1 bouwvlak aan de Burmadeweg 4 (op meer dan 5 m afstand van de leiding) ligt, en ook geen nieuwe ontwikkelingen binnen de zakelijke rechtzone zijn gepland, is een verdere beoordeling niet nodig.

Conclusie externe veiligheid

Binnen het plangebied liggen 3 ondergrondse buisleidingen (2 hogedrukaardgasleidingen en 1 CO₂-leiding) en 2 transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg (A4 en N11). Binnen 200 m van de transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg liggen vrijwel geen woningen. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Binnen 430 m van de gasleiding 1 liggen enkele woningen. Hier is wel sprake van een groepsrisico, maar vanwege het beperkte aantal woningen (8) is dit zeer klein. Om deze reden is geen uitgebreide verantwoording gegeven. Binnen 140 m van gasleiding 2 liggen alleen weilanden. Een groepsrisico is hier niet aan de orde.

Binnen een afstand van 5 m van de CO₂-leiding liggen geen woningen. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Om toekomstige problemen rond externe veiligheid te voorkomen, is de vestiging binnen het plangebied van bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen of het Vuurwerkbesluit vallen, en bedrijven waar veel mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn, niet toegestaan in dit bestemmingsplan. Verder is, om problemen te voorkomen, de bestemming van de locatie van het atelier aan de Ommedijkseweg beperkt tot de huidige bestemming Atelier.

1) Gegevens CO₂-leiding: diameter 26 inch; ontwerpdruk 22 bar.

13.5. Milieuhinder niet-agrarische bedrijvigheid

Normstelling en beleid

In het plangebied komt verschillende niet-agrarische bedrijvigheid voor. De aard van de bedrijfsactiviteiten is divers. Om te kunnen bepalen of de mogelijke milieubelasting van een bedrijf hoog of laag is, wordt veelal gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Deze Staat is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Met behulp van een indeling in categorieën wordt aangegeven hoe groot de mogelijke milieubelasting van een bedrijf is.

In het plangebied zijn naast woningen nog andere functies (zoals bedrijven, agrarische functies en horeca) aanwezig. Binnen het plangebied is, vanwege de verminderde hindergevoeligheid, een menging van functies wenselijk. Lichte bedrijven worden ook toegelaten. Voor dit plangebied wordt gebruikgemaakt van de SvB "functiemenging". Met behulp van een lijst die als bijlage aan de regels is toegevoegd, wordt per bedrijfsactiviteit bekeken in welke mate deze nabij woningen toelaatbaar is. Voor een nadere toelichting op de aanpak van de milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging" wordt verwezen naar bijlage 3.

Toelaatbaarheid

Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied met een aantal linten waarin bebouwing voorkomt. De meeste bebouwing ligt op enige afstand van elkaar. In het plangebied worden in het algemeen bedrijven uit milieucategorieën A, B1 en B2 uit de SvB "functiemenging" toelaatbaar geacht (voor de lijst met bedrijfsactiviteiten zie bijlage 3 van de regels). Dit zijn bedrijven die, mits bouwkundig gescheiden, geen onaanvaardbare hinder ter plaatse van woningen zullen veroorzaken.

Reeds aanwezige bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid worden van een specifieke bestemming voorzien. Op die manier wordt de bestaande bedrijfssituatie gehandhaafd en kan bij opheffing of bedrijfsverplaatsing worden voorkomen dat er een bedrijf wordt opgericht die meer milieuhinder veroorzaakt dan in de huidige situatie het geval is.

Inventarisatie van bedrijfsactiviteiten

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de SVB "functiemenging". Een overzicht van de bedrijven is opgenomen in bijlage 4. Er komen aan de agrarische sector gerelateerde bedrijven voor, maar ook enkele niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals aannemersbedrijven.

Nieuwe ontwikkelingen

Nieuwe bedrijven of hindergevoelige functies worden in het voorliggend plan niet mogelijk gemaakt. Daarmee worden bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en is er ter plaatse van woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

13.6. Industrielawaai

Normstelling en beleid

Volgens de Wet geluidhinder dienen alle industrie- en bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel "A-inrichtingen" genoemd – worden nader genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Rondom deze industrieterreinen dient een geluidszone te worden vastgesteld en vastgelegd in be-

stemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zone industrielawaai. Nieuwe geluidsgevoelige functies binnen deze zone (zoals tweede agrarische dienstwoningen) zijn niet zonder meer toegestaan. Indien er binnen de 50 dB(A)-contour, de zonegrens van het industrieterrein, geluidsgevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) mogelijk worden gemaakt, geldt er een onderzoeksplicht. Wanneer er voor een locatie binnen zone industrielawaai wordt aangetoond dat de geluidsbelasting onder de 50 dB(A) is gelegen, is de bouw van geluidsgevoelige functies op die locatie toegestaan. Bij een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Op grond van het gemeentelijk beleid met betrekking tot het vaststellen van hogere grenswaarden bedraagt de maximale hogere waarde voor industrielawaai 55 dB(A).

Onderzoek en conclusie

Buiten het plangebied, aan de overzijde van de N11, ligt het gezoneerde industrieterrein Barre Polder. De geluidszone van dit industrieterrein ligt voor een deel in het plangebied (noordelijk deel). De geluidszone wordt op de plankaart opgenomen. Binnen de zonegrens van het gezoneerde industrieterrein Barre Polder worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Daarmee voldoet het bestemmingsplan, voor wat betreft het aspect industrielawaai, aan de Wet geluidhinder.

13.7. Milieuhinder agrarische bedrijvigheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met milieuhinder als gevolg van de agrarische bedrijven binnen het plangebied. Hieronder wordt per bedrijfssoort een overzicht gegeven van de belangrijkste voorwaarden (afstanden, geurnormen etc.), waaraan moet worden voldaan.

Normstelling en beleid

Wet geurhinder en veehouderij (2007)

Voor intensieve veehouderijen geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op grond van deze wet geldt voor diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, een maximale geurbelasting (in odour-units/m³) op een geurgevoelig object. In geval van een concentratiegebied gelden lichtere geurnormen. Bovendien kan de gemeenteraad met een gemeentelijke verordening, een afwijkende waarde vaststellen.

Voor overige diercategorieën geldt een afstand tussen een emissiepunt (dierverslijf) en een geurgevoelig object. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom (100 m) en buiten de bebouwde kom (50 m).

Besluit landbouw milieubeheer (2006)

Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op (kleine) melkrundveehouderijen en verschillende agrarische bedrijven. Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder algemene regels vallen. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. In geval van een veehouderij, gelden de afstanden tot het emissiepunt van de dierenverblijven. Bij andere agrarische bedrijven bijvoorbeeld tot de opslag van landbouwgewassen en het waterbassin.

Tabel 13.2 Minimale afstanden landbouwbedrijven

	inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden	inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden
min. afstand tot objecten categorie I en II	100 m	50 m
min. afstand tot objecten categorie III, IV en V	50 m	25 m

Objecten van categorie I en II betreffen aangesloten bebouwing binnen en gebouwen de bebouwde kom. Onder de objecten uit categorie III, IV en V vallen verspreid liggende bebouwing, niet-agrarische bebouwing in het buitengebied en woningen behorende tot een agrarisch bedrijf.

Besluit glastuinbouw (2002)

Voor glastuinbouwbedrijven gelden, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen, afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De afstanden gelden voor nieuwe gevoelige objecten, nieuwe bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven. De afstanden zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving en van de oprichtingsdatum van de glastuinbouwbedrijven. Tabel 13.3 geeft hier een overzicht van.

Tabel 13.3 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en object

soort objecten	aan te houden afstand	
	indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht
categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing, gevoelig object	25 m	50 m
categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing, restaurant	10 m	25 m

Ontwikkelingen

Met het voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe (geur)gevoelige functies. Hetzelfde geldt voor uitbreiding of nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Daarmee wordt aan de normstelling voor agrarische bedrijven voldaan.

Conclusie

Het aspect milieuhinder van agrarische bedrijven staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

13.8. Stiltegebieden

Normstelling en beleid

De provincie Zuid-Holland heeft enkele milieubeschermingsgebieden voor de stilte ("stiltegebieden") aangewezen. Deze gebieden zijn opgenomen in de provinciale Milieuverordening. Het provinciale beleid omtrent stiltegebieden is erop gericht om de plaatsen waar geen of weinig geluidsbelasting, als gevolg van menselijke activiteiten, is te beschermen tegen verstoring van de (bijna) natuurlijke akoestische situatie. Dit komt overeen met het stand still-

principe. Daarnaast wordt er naar gestreefd om situaties met een hoge geluidsbelasting zoveel mogelijk terug te dringen.

Activiteiten die in dit verband moeten worden geweerd, zijn met name niet-agrarische bedrijvigheid, intensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen als jachthavens, permanente en geluidshinderlijke tijdelijke verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen met grote verkeers- of publiekaantrekkende werking, lawaaisportterreinen en militaire activiteiten.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is één stiltegebied gelegen. Het gaat om het zuidelijk deel van het plangebied. In figuur 2.1 is het stiltegebied weergegeven. Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidsbelastende functies mogelijk gemaakt. Zodoende wordt het stand still-principe gehandhaafd. Het stiltegebied is daarom niet opgenomen op de plankaart of in de planregels.

13.9. Sectoraal wensbeeld

Voor milieu geldt het volgende sectorale wensbeeld:

- nieuwe functies dienen op schone grond te worden gerealiseerd;
- bij het mogelijk maken van nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met het invloedsgebied voor het GR (Heineken, A4, N11);
- nieuwe bedrijven dienen te voldoen aan de algemene toelaatbaarheid uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten of passen binnen een mogelijk gemaakte maatbestemming;
- binnen de zonegrens van gezoneerde industrieterrein Barre Polder worden geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt;
- het bestemmingsplan dient bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven rekening te houden met afstandsnormen ten aanzien van kassen, veehouderijen en akkerbouwbedrijven;
- binnen het stiltegebied dient geluidshinder zoveel mogelijk voorkomen/beperkt te worden.

14. Overige functies

14.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de overige functies die in het landelijke gebied voorkomen. Hierbij gaat het om wonen, niet-agrarische bedrijven, kabels en leidingen en duurzame energie. Voor al deze onderwerpen wordt de huidige situatie, de mogelijke toekomstige ontwikkelingen en het sectorale wensbeeld beschreven.

14.2. Huidige situatie

Wonen

Hoewel het landelijk gebied niet primair de functie voor het wonen heeft, komen er burgerwoningen voor in het plangebied. Veelal betreft het voormalige agrarische bedrijfswoningen die verbouwd zijn tot een of meerdere burgerwoningen. Soms zijn de burgerwoningen om uiteenlopende redenen als zodanig gerealiseerd. Ook komen er in het gebied enkele (agrarische) bedrijfswoningen voor. De woonbebouwing in het plangebied bevindt zich geconcentreerd langs de wegen en wordt gekenmerkt door de karakteristieke lintbebouwing. Buiten deze kleinschalige lintbebouwing bevindt zich weinig tot geen woonbebouwing. De kernen Zoeterwoude-dorp en Zuidbuurt vallen buiten het plangebied.

Niet agrarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich enkele niet-agrarische bedrijven. Ten zuiden van de kern Zoeterwoude-Dorp is een potgrondverwerkingsbedrijf gevestigd. In het noorden van het plangebied staan twee windmolens die aangewezen zijn als rijksmonument.

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn een zevental leidingen gelegen. Het gaat om de leidingen in de onderstaande tabel.

Tabel 14.1 Planologisch relevante leidingen in en nabij het plangebied

type leiding	diameter, druk (inch, bar)	toetsingsafstand (m)	bebouwingsafstand (m)		PR 10 ⁻⁶ contour (m)	invloedsgebied GR (m)	zakelijk rechtstrook (m)
afvalwatertransportleiding	350 mm	-	-		-	-	5
drinkwaterleiding	600 mm	-	-		-	-	3
effluentleiding	350 mm	-	-		-	-	4
CO ₂ -leiding	26 inch, 22 bar	-	-		0	-	5
			bebouwing categorie I	bebouwing categorie II			
hogedruk hoofd-aardgastrans-	36 inch, 66,2 bar	115	35	5	gedeelte-lijk	430	5 m

type leiding	diameter, druk (inch, bar)	toetsingsafstand (m)	bebouwingsafstand (m)		PR 10 ⁻⁶ contour (m)	invloedsgebied GR (m)	zakelijk rechtstrook (m)
portleiding					(maximaal) 212 m		
hogedruk hoofd-aardgastransportleiding	6 inch, 66,2 bar	25	5	5	0	180	5 m
hogedruk regionale aardgas-transportleiding	12 inch, 40 bar	30	14	4	0	140	4 m

Nabij de leidingen worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg wordt gestaan.

Windenergie

Naast de twee traditionele windmolens, welke aangemerkt zijn als rijksmonumenten, bevinden zich in het plangebied ook twee windturbines die gebruikt worden voor het opwekken van duurzame energie. Langs de N11 vanaf de A4 tot aan de oostelijke gemeentegrens van Zoeterwoude ter hoogte van de bedrijventerreinen Grote en Barre Polder bevindt zich een studielocatie voor windturbines. Deze lijnopstelling ligt langs een rijksweg en spoorlijn in combinatie met bedrijventerreinen en valt buiten het plangebied.

14.3. Toekomstige ontwikkelingen

Wonen

De woonfunctie in het gebied zal ook in de toekomst blijven voortbestaan. Er is veel belangstelling voor wonen in het landelijk gebied (rust, ruimte, groen). Voor een kwalitatief goed woon- en leefmilieu is het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn om de woning en het erf te kunnen moderniseren en aan te passen aan de huidige eisen voor wooncomfort en gebruikswensen.

Voormalige (agrarische) bedrijfswoningen worden veelal verkocht als burgerwoning. Als een voormalige agrarische bedrijfswoning in gebruik is genomen als burgerwoning, zijn er veelal ook nog veel voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig (schuren, stallen). Omdat deze bebouwing hun agrarische functie heeft verloren, is het de vraag wat er met deze bebouwing gebeurt. De stallen en schuren zijn veelal te omvangrijk om als bijgebouw voor een burgerwoning in gebruik te worden genomen. Deze gebouwen komen daarom vaak leeg te staan (met het risico op verpaupering) of worden verhuurd ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Wel kan het na het beëindigen van het agrarisch bedrijf voorkomen dat de voormalige ondernemer op de boerderij blijft wonen, waarbij hobbymatig nog wat agrarische activiteiten (het houden van dieren) worden uitgevoerd. Bovendien combineert een toenemend aantal burgers het "buiten wonen" met het houden van paarden of ander vee voor hobbydoeleinden. Mede om die reden betrekken zij veelal vrijkomende agrarische bedrijfscomplexen.

Naast bovenstaande mogelijkheden bieden voormalige agrarische bedrijven ruimte voor meerdere wooneenheden. Door het toestaan van meerdere wooneenheden in rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, kunnen karakteristieke bebouwing in het buitengebied behouden blijven. Het aantal wooneenheden dat in een bepaald karakteristiek gebouw gerealiseerd kan worden, is enerzijds afhankelijk van de grootte van het gebouw en anderzijds van de benodigde investering om de bebouwing te restaureren en geschikt te maken voor bewoning.

De laatste tijd komt er landelijk gezien steeds meer aandacht voor de vraag tot het realiseren van huisvesting ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. Deze vraag heeft met name betrekking op de huisvesting van ouderen bij hun kinderen of de huisvesting ten behoeve van het verlenen van mantelzorg op het fysieke of psychische vlak. Mantelzorg moet een aandachtspunt zijn in het nieuwe bestemmingsplan.

Ook het realiseren van landgoederen kent een stijgende lijn. Er zal aandacht besteed moeten worden aan de mogelijkheden, de ontwikkeling en de invulling hiervan waarbij aansluiting gezocht moet worden bij het landschapsplan.

Niet-agrarische bedrijven

Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat deze in moeten kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Dit betekent dat modernisering van de bedrijfsvoering of groei van de activiteiten in de toekomst gewenst kan zijn. Dit resulteert vaak in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en/of intensivering van productieprocessen.

In het buitengebied is de trend waar te nemen dat steeds meer niet-agrarische bedrijven zich vestigen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Redenen hiervoor zijn bijvoorbeeld de bereikbaarheid (langs snelwegen of nabij stedelijk gebied), de (relatief) lage kosten van het vrijkomende pand of een representatieve situering in het landschap. Aan deze vestiging van niet-agrarische bedrijven zijn voor- en nadelen verbonden. Zo kan de nieuwe functie extra hinder opleveren voor de directe omgeving (verkeersdruk, milieubelasting) en voor natuur en landschap (milieubelasting, verschijningsvorm). Er kunnen naast deze hinder ook voordelen aan de aanwezigheid of vestiging van niet-agrarische bedrijven verbonden zijn. Zo blijft de bebouwing onderhouden en in stand, wat met name in het geval van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wenselijk is. Ook kan niet-agrarische bedrijvigheid het economisch draagvlak versterken (meer investeringen in het plangebied, toename van het voorzieningenniveau, toename van werkgelegenheid).

Kabels en leidingen

De huidige kabels en leidingen zullen in de toekomst, voor zover bekend, niet verlegd worden. Bij eventuele uitbreiding van nieuwe buisleidingen zal er vanuit planologisch oogpunt bij de trajectkeuze het bundelingsprincipe voorgestaan worden.

Windenergie

Windturbines zullen volgens het streekplangebied Zuid-Holland West voornamelijk in lijnen moeten worden opgesteld. Deze lijnopstellingen worden in volgorde van voorkeur opgesteld en bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met mogelijke milieuhinder en invloeden op landschap en natuur. In het plangebied zijn geen gewenste lijnopstelling windturbines, studielocatie lijnopstelling windturbines of zoekgebieden lijnopstellingen windturbines.

14.4. Sectoraal wensbeeld

Op basis van de huidige situatie in het plangebied voor wat betreft wonen, niet-agrarische bedrijven, kabels en leidingen en windenergie en de ontwikkelingen hierin, wordt het volgende sectorale wensbeeld aangegeven. Het wensbeeld geeft weer wat vanuit de functies wenselijke uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplanbeleid. Bij het opstellen van dit wensbeeld heeft nog geen afweging met andere functies plaatsgevonden. Het sectorale wensbeeld is als volgt:

Wonen

- Het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en het erf ten behoeve van een groter woongenot.
- Behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving en de bestaande groenen waterstructuren.
- Het bieden van gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing.
- Het aantal burgerwoningen in het landelijk gebied dient, vanwege het landelijke karakter van het plangebied en de karakteristieken van de bebouwingslinten, niet toe te nemen met uitzondering van extra wooneenheden in monumentale gebouwen.

Niet-agrarische bedrijven

- Bestaande, niet-agrarische bedrijven moeten kunnen blijven voortbestaan en uitbreidingsruimte krijgen om het voortbestaan van deze bedrijven in de toekomst te garanderen.
- Een functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfscomplexen in niet-agrarische bedrijvigheid of wonen moet mogelijk zijn.

Kabels en leidingen

- Er dient bij de realisatie van nieuwe functies rekening te worden gehouden met de aan te houden afstanden die gelden voor de verschillende planologisch relevante leidingen in het gebied.

Windenergie

- Geen mogelijkheden bieden voor de realisatie van nieuwe windturbines.