



Ontwerpbestemmingsplan

Zijldijk 36-Art House Holland

Leiderdorp

In opdracht van:	Mevrouw Van der Geest
Uitgevoerd door:	G. Bot, AGROM
Versie:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0547.BPzijldijk36-ON01
Datum:	4 december 2023

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	7
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	7
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.3. VISIE OP TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
2.4. LANDSCAPPELIJKE INPASSING	13
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	17
3.1. INLEIDING	17
3.2. RIJSBELEID	17
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	19
3.4. BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	22
3.5. REGIONAAL BELEID	23
3.6. GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1. INLEIDING	29
4.2. WATER	29
4.3. BODEM	31
4.4. ECOLOGIE	31
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	35
4.6. GELUID	36
4.7. LUCHT.....	37
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	39
4.9. MILIEUZONERINGEN	41
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	45
4.11. VERKEER EN PARKEREN.....	46
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	50
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	50
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing - Zijldijk 36 Art House Holland;
 2. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en verkennend asbest in bodemonderzoek NEN 5707, Zijldijk 36 te Leiderdorp, GRS Milieu, opdrachtnummer 2022186, d.d. 19 oktober 2022;
 3. QuickScan Wet natuurbescherming Zijldijk 36 te Leiderdorp, Blom ecologie, project: 2022-0726, d.d. 29 juni 2023;
 4. Vervolgonderzoek huismus en vleermuizen, adviesbureau Arda, oktober 2023.
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het voormalige agrarische ensemble 'De Biesoord' aan de Zijldijk 36 te Leiderdorp. De agrarische bedrijfsactiviteiten (o.a. het houden van varkens en koeien) zijn reeds geruime tijd beëindigd.

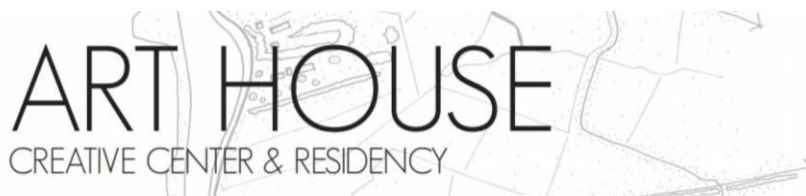
Eigenaar en initiatiefnemer heeft in september 2020 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Leiderdorp voor het veranderen van de agrarische functie van het perceel en gebouwen aan de Zijldijk 36 naar een culturele functie genaamd Art House Holland. Art House Holland betreft een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven om er in een inspirerende omgeving te kunnen werken aan hun ontwikkeling en aan hun oeuvre. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder.

Planologisch gezien voorziet het plan Art House Holland in de omzetting van de huidige agrarische bestemming op het perceel naar een "cultuur en ontspanning" bestemming. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen.

Tevens voorziet het plan in de herinrichting van het perceel waarbij het oppervlak aan verharding met 750 m² afneemt en er groene hagen worden ingepast. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor gras en groen op het perceel. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inrichtingsplan is in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting voor medewerking aan voorliggend bestemmingsplan.

De gemeente Leiderdorp heeft in een brief, d.d. 21 december 2021, aangegeven bereid te zijn om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure om het plan te kunnen verwezenlijken. Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een geschikt juridisch planologisch kader geboden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Boterhuispolder in het noordelijk deel van de gemeente Leiderdorp. Het perceel Zijldijk 36 is kadastraal bekend onder aanduidingen (Gemeentecode-Sectie-Nummer):

- LDD00-A-10242, oppervlakte 1.850 m²
- LDD00-A-10243, oppervlakte 4.855 m²
- LDD00-A-10172, oppervlakte 3.895 m²

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 10.600 m². De westelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een langs liggende perceelsloot. De aanwezige agrarische gronden vormen de noordelijke en oostelijke begrenzing.



Afbeelding 1: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Zijldijk 36 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Boterhuispolder', zoals dit op 11 oktober 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 15).



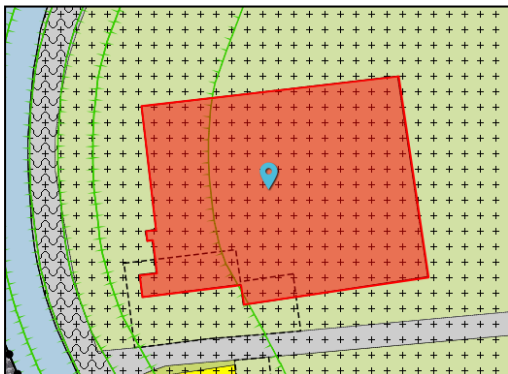
Afbeelding 2: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' (het lichtgroene vlak) bevat. De zwarte arcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' mogen de gronden worden benut voor agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven, mede gericht op natuurbeheer, natuur en landschap en recreatieve voorzieningen in de vorm van wandel-, fietspaden en picknickplaatsen. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, mits deze bij agrarische bedrijven behoren. Naast bovengenoemde functies zijn verschillende nevenactiviteiten toegestaan. Het betreft hier onder andere ambachtelijke verwerking van agrarische producten, zoals zuivelbereiding met verkoop eigen producten, atelierruimte, kleinschalige bedrijven (maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) met een maximum van 8 werkplekken, dienstverlening en kantoor aan huis, hovenier, logiesfunctie van beperkte omvang met niet meer dan vier verblijfseenheden en een maximum bezetting van 12 personen, horeca tot en met categorie 1 tot een oppervlakte van maximaal 25 vierkante meter en een kampeerboerderij voor maximaal 10 staanplaatsen.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning alsmede de voormalige agrarische bebouwing zijn gelegen binnen het bouwvlak.



Afbeelding 3: aanduiding 'bouwvlak' op verbeelding

Binnen het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning worden gebouwd met een maximum inhoud van 650 kubieke meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. Uitbreiding van de inhoud van gebouwen ten behoeve van niet-agrarische bedrijven en agrarische nevenbedrijven is slechts toegestaan tot ten hoogste 10% van de bestaande inhoud.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (artikel 15).

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

Functieaanduiding cultuurhistorische waarden

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning is middels functieaanduiding aangewezen als 'cultuurhistorische waarden'. Voor het voorkomen van aantasting van cultuurhistorische waarden kunnen burgemeester en wethouder indien noodzakelijk nadere eisen stellen aan de situering, afmeting, dakvorm en bouwhoogte van de bebouwing

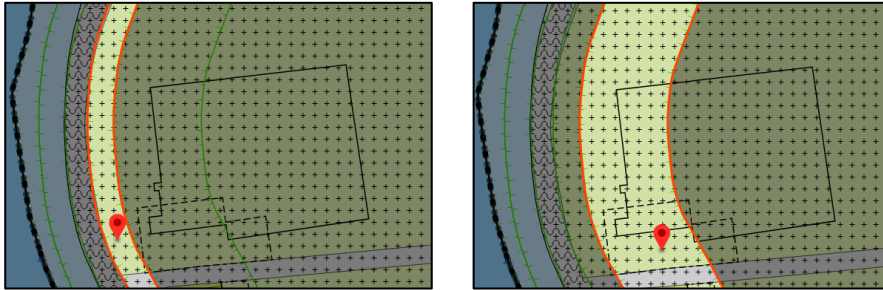


Afbeelding 4: functieaanduiding cultuurhistorische waarden

Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone

Het westelijk deel van het perceel ligt binnen het tracé van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone' en 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone'.

Binnen deze zone zijn regels opgenomen ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.



Afbeeldingen 5: tracé van de gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone'(links) en 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone' (rechts).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het Art House Holland kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan is in strijd met de vigerende agrarische bestemming. Er is daarmee strijdigheid met de gebruiks- en bouwregels van het vigerend planologisch kader. Er is derhalve een herziening van het bestemmingsplan nodig om de beoogde recreatieve functies toe te kunnen staan. Voorliggend bestemmingsplan biedt daartoe een passend juridisch-planologisch kader.

1.4. Leeswijzer

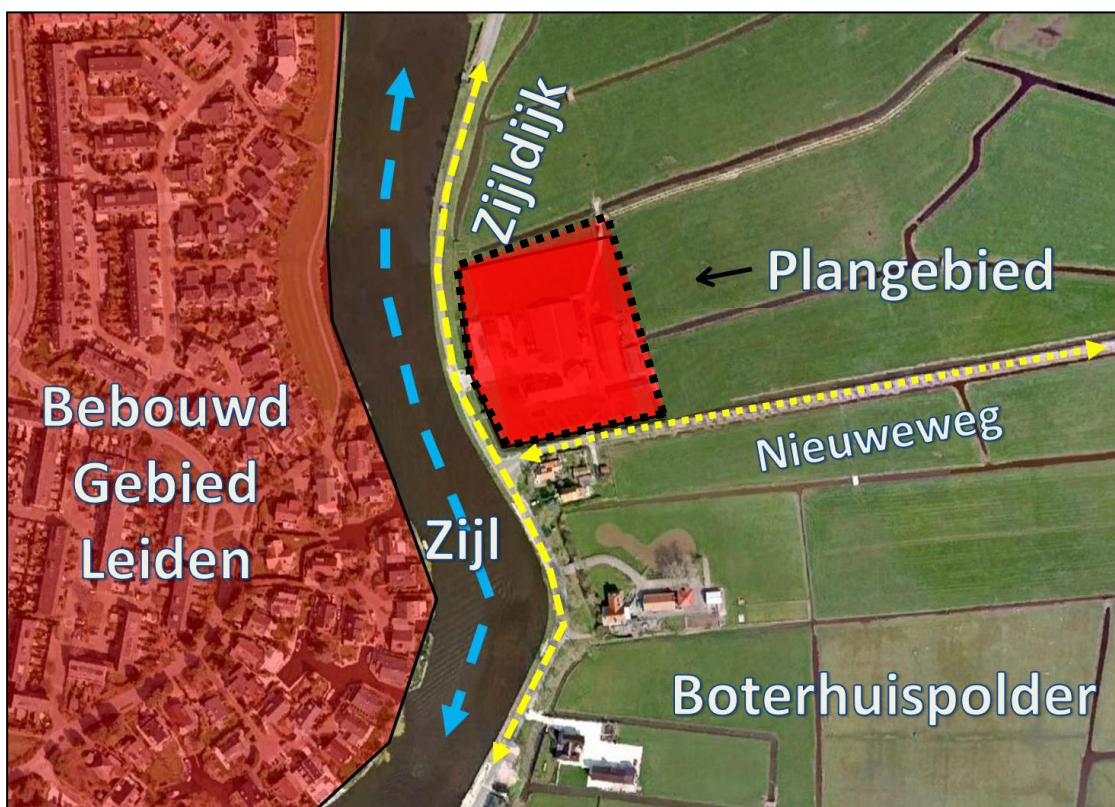
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Met hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving plangebied

Het plangebied aan de Zijldijk 36 is gelegen in het zuidelijk deel van de Boterhuispolder. De Boterhuispolder is een veenweidepolder welke deel uitmaakt van het gebied Oud Ade en de Kagerplassen, dat globaal begrensd wordt door de Ringvaart van de Haarlemmermeer, Warmond, Leiderdorp en Rijpwetering. Kenmerkend voor de Boterhuispolder zijn de oude en bochtige verkavelingsstructuren waarbij de kavels in sommige gevallen natuurlijk zijn gevormd door aanwezige en verdwenen kreekgeulen. Hiermee ligt het perceel aan de Zijldijk 36 op een locatie met cultuurhistorische waarden.

De Zijldijk vormt het dijktracé langs de rivier de Zijl. Deze rivier vormt een verbinding tussen de zuidelijk gelegen Oude Rijn en het noordelijk gelegen Kagerplassengebied. Hierdoor heeft de Zijl een belangrijke recreatieve functie voor de regio. De Zijl markeert een duidelijke ruimtelijke alsmede functionele scheiding tussen het westelijk gelegen stedelijk gebied van Leiden, en de oostelijk gelegen Boterhuispolder. Verkeerskundig betreft de Zijldijk een rustige dijkweg voor aanwonenden. De ten zuiden van het plangebied gelegen Nieuweweg betreft een aftakking van de Zijldijk en sluit aan op de oostelijk gelegen Leidseweg.



Afbeelding 6: ligging plangebied in omgeving

De omgeving ten oosten van de Zijldijk wordt gekenmerkt door een, ten opzichte van de Zijldijk, lager gelegen en open polderlandschap met een gevarieerde en relatief kleinschalige verkavelingsstructuur. De percelen worden van elkaar gescheiden door waterlopen en zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland en akkerland. Langs het lint van de Zijldijk, liggen enkele,

veelal door bosschages omringende, woon- en (agrarische) bedrijfskavels als solitaire eenheden in het landschap.

Onderstaande foto's geven een impressie van de directe omgeving van het plangebied.



Afbeeldingen 7: zichtbaar is het plangebied aan de Zijldijk 36 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Het uitzicht vanaf de Zijldijk in noordelijke richting is weergegeven op de foto linksboven. Op de foto rechtsboven is het zicht op het noordelijk gelegen agrarisch gebied, gezien vanaf het plangebied, weergegeven. Het uitzicht vanaf de Zijldijk in zuidelijke richting is weergegeven op de foto linksonder. Het zicht op het zuidelijk gelegen agrarische gronden is te zien op de onderstaande rechter foto.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied aan de Zijldijk 36 kent een heldere erfopzet met een (oorspronkelijk) boerderij (1) onderstaande afbeelding 8) met functionele bijgebouwen. Het hoofdgebouw en één van de kleine bijgebouwen liggen in oostwestrichting terwijl de drie meest noordelijke gelegen schuren in noord-zuidrichting liggen (kaprichtingen). Centraal op het erf bevindt zich een zeshoekige hooiberg (2). Opvallend is dat aan de voorzijde -aan de Zijldijk een groot opslagterrein ligt welke momenteel wordt gebruikt voor de opslag van materialen en materieel (3).



Afbeelding 8: bestaande situatie plangebied

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning en een fraai aangelegde tuin vormen het zuidwestelijk deel van het plangebied. De woning betreft het type langgevelboerderij en is in 2004 opnieuw gebouwd. De oude boerderij bevond zich destijds in dusdanige slechte staat dat renoveren geen optie was. In het ontwerp van de boerderij zijn de waardevolle kenmerken van een langgevelboerderij meegenomen.

De goothoogte ter plaatse van de voorgevel van de boerderij bedraagt circa 3 meter, aan de achterzijde is deels een goothoogte van 4 meter aanwezig. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter. De boerderij gaat uit van een zadelpakconstructie welke afgedekt is met riet.



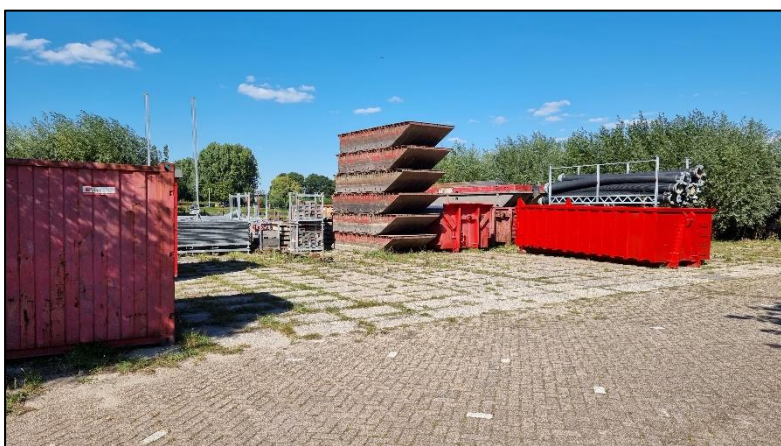
Afbeelding 9: bestaande boerderij, gezien vanaf de zijkant

De ten zuiden en oosten van de boerderij aanwezige tuin bestaat grotendeels uit gazon met enkele fruitbomen. Langs het tracé van de Nieuweweg is ter plaatse van het plangebied een bomenrij aanwezig.



Afbeelding 10: achterzijde boerderij, met bomenrij langs de Nieuweweg

Een groot deel van het voorerf, langs de zijde van de Zijldijk, is momenteel in gebruik als buitenopslag. In de toekomstige situatie zal deze opslag verdwijnen.

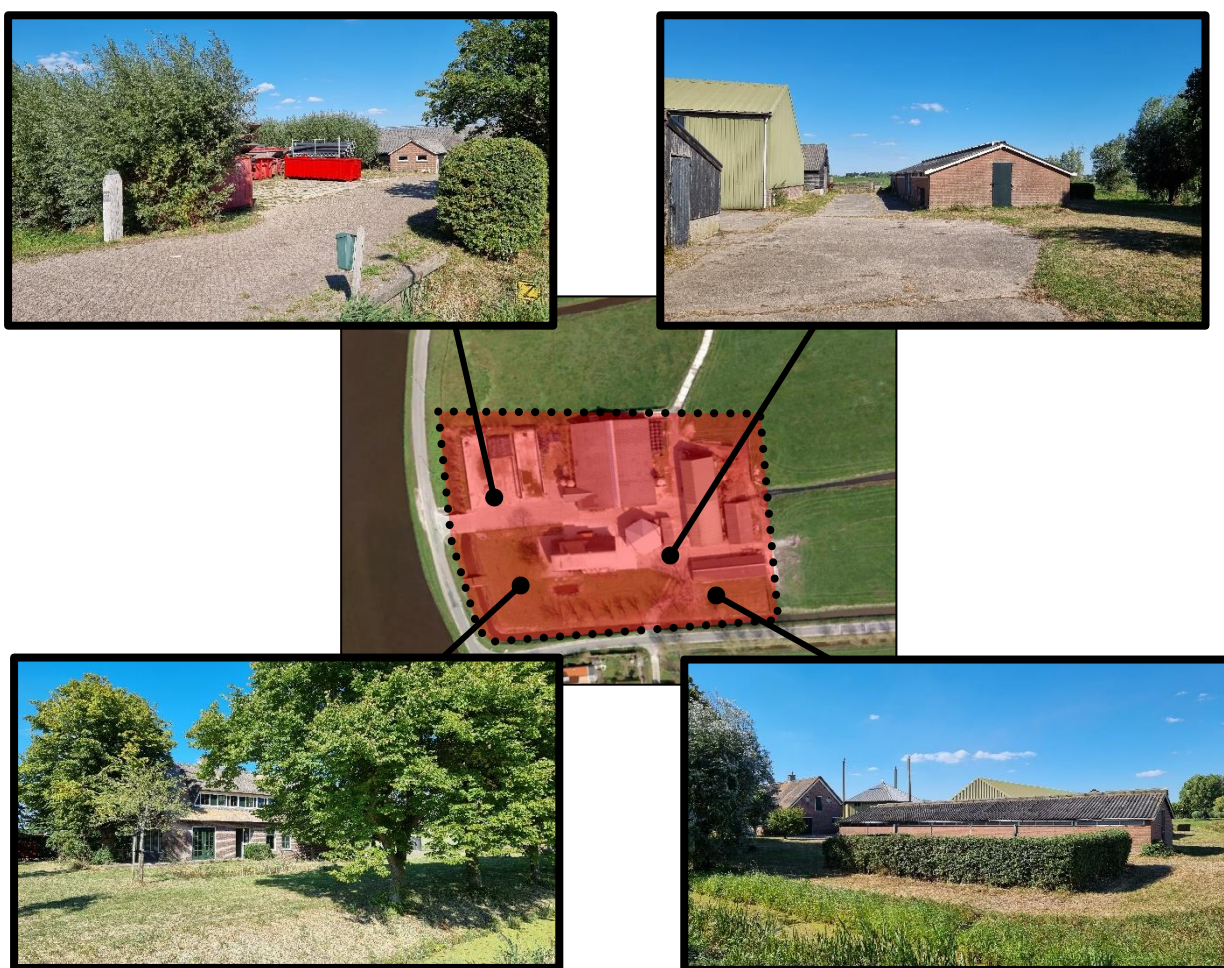


Afbeelding 11: aanzicht op de huidige opslag.

Sinds 2017 zijn initiatiefnemers een pilot gestart om te toetsen of het perceel aan de Zijldijk 36 en de omgeving geschikt was voor de visie van Art House Holland. In het woonhuis worden voor periodes van minimaal 1 maand tot maximaal 3 maanden enkele kamers verhuurd aan kunstenaars. Van de hooiberg is een expositieruimte gemaakt en van één van de grote schuren zijn toen al ateliers ruimtes gecreëerd voor kunstenaars om te werken. De overige schuren zijn in de huidige situatie nog in gebruik als opslag.

Middels een eigen in- en uitrit wordt het plangebied ontsloten op de Zijldijk. Parkeren vindt op eigen terrein plaats, het plangebied voorziet hiertoe in voldoende ruimte.

De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het plangebied.



Afbeeldingen 12: zichtbaar is het plangebied aan de Zijldijk 36. De bestaande buitenopslag weergegeven op de foto linksboven. Op de foto rechtsboven zijn enkele schuren, op het oostelijk deel van het perceel aanwezige schuren weergegeven. Het aanzicht op de woning vanaf de Zijldijk is weergegeven op de foto linksonder. Het oostelijk zicht vanaf de Nieuweweg is te zien op de foto rechtsonder.

2.3. Visie op toekomstige situatie

Het plan is omschreven als 'Art House Holland'. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een Aantrekkelijke kleinschalige kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder. Met dit initiatief willen zij van de Biesoord de 'Parel aan de Zijldijk' maken.

Het plan voorziet in de omzetting van de huidige agrarische bestemming naar een 'cultuur en Ontspanning' bestemming. De huidige agrarisch bedrijfswoning (nr. 1 op onderstaande afbeelding 13) zal een woonbestemming krijgen. De bestaande hooimijt (2) zal gebruikt worden voor exposities en opslag kunstwerken. De huidige loods (3), waar vroeger de trekker en ander materieel werden gestald, alsmede de voormalige ligboxenstal (5) zal worden benut als atelierruimte. Ter plaatse van de voormalige varkensstal (4) is een logiesgebouw voorzien voor 6 personen. De atelierruimte ter plaatse van de voormalige ligboxenstal is bedoeld voor lokale kunstenaars, voor kleinschalige workshops (zoals teken- en schildercursussen) en voor tentoonstellingen.

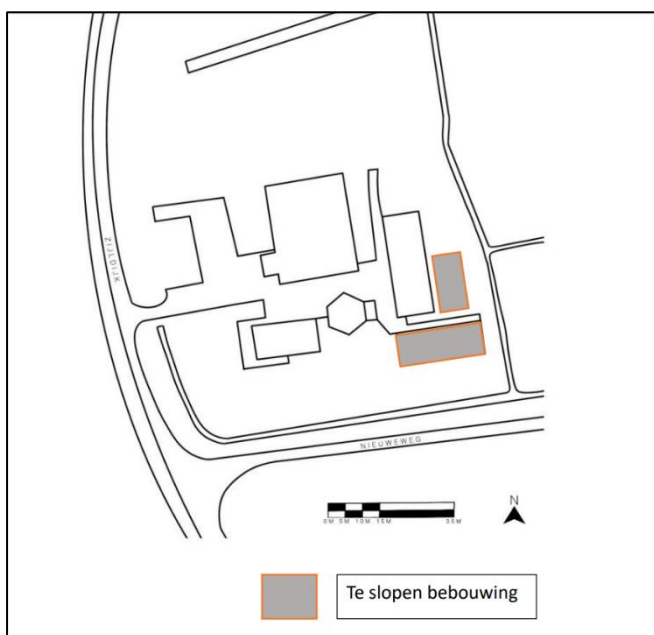
Tevens voorziet het plan in de herinrichting van het terrein waarbij het oppervlak aan verharding (o.a. de opslag aan de voorzijde) afneemt en er groene hagen etc. worden ingepast. De omzetting van de functie en het toevoegen van een logiesgebouw passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 13: functies Art House Holland, Zijldijk 36

Tevens voorziet het plan in de herinrichting van het perceel waarbij het oppervlak aan verharding met 750 m² afneemt en er groene hagen worden ingepast. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor kruidenrijk grasland en groen op het perceel. De opslagfunctie aan de Zijldijk wordt vrijgemaakt en groen ingericht. De parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in de vorm van groen parkeren.

Voorts zal een bestaande oostelijk aanwezige schuur alsmede de voormalige varkensstal gesloopt worden. De te slopen gebouwen zijn aangegeven op onderstaande afbeelding 14. Ter plaatse van de voormalige varkensschuur is, op de huidige fundering en bestaande bebouwingscontouren, het logiesgebouw voorzien. De sloop van deze schuren is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. In bijlage 2 van de planregels 'Te slopen bebouwing' is de positionering van de bebouwing aangegeven in een situatietekening.



Afbeelding 14: te slopen bebouwing.

2.4. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is door buro Beuk een analyse van de landschappelijke inpassing 'Art House Holland, Zijldijk 36 Leiderdorp' opgesteld. Deze analyse vormt de basis van het uiteindelijke ontwerp 'Landschappelijke inpassing –Zijldijk 36 Art House Holland', zoals is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in bijlage 1 Regels Landschappelijke inpassing – Zijldijk 36 Art House Holland van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is onderdeel van het Kroonjuweel Kagerplassen en omgeving. De bijzondere waarde van dit kroonjuweel ligt in de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. Dit duidt op een ontginning uit de vroege middeleeuwen, waarmee dit gebied de oudste 287 veenontginning in het Groene Hart zou zijn. De vele brede poldersloten en bekade boezemwateren herinneren aan de problemen die men hier gehad heeft met de afwatering.

Op kleinere schaal ligt het plangebied aan de Zijldijk 36 in de Boterhuispolder: een polder welke in de 17e eeuw ontstond met de samenvoeging van meerdere kleinere polders. Deze veenweidepolder kenmerkt zich door de onregelmatige en bochtige verkavelingsstructuur welke te danken is aan een eeuwenoud krekensysteem. De polder wordt aan de westzijde begrensd door de nog geen 5 kilometer lange rivier De Zijl, welke de Oude Rijn (Leiden) verbindt met de Kagerplassen. Deze rivier vormt een heldere begrenzing van het stedelijk gebied Leiden/Leiderdorp en de naastgelegen open polders. De Zijldijk begeleidt de rivier langs de oostzijde, waaraan zich door de eeuwen heen bebouwing heeft ontwikkeld, van oudsher veelal met een agrarische functie en kaasmakerijen.

De bebouwde kavels langs de Zijldijk zijn veelal voorzien van erfbeplantingen waardoor zij goed herkenbaar zijn langs de randen van de open Boterhuispolder. Gezien het weidevogel-leefgebied wordt er in het langschappelijk inpassingsplan geen nieuwe hoge beplanting toegevoegd.

Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van onderstaande uitgangspunten. Gezien het reeds (deels) groen ingerichte perceel wordt ingegaan op het bestaande beplanting of een nieuwe aanpassing betreft. De afbeeldingen van het landschappelijk inpassingsplan zijn opgenomen op navolgende pagina's.

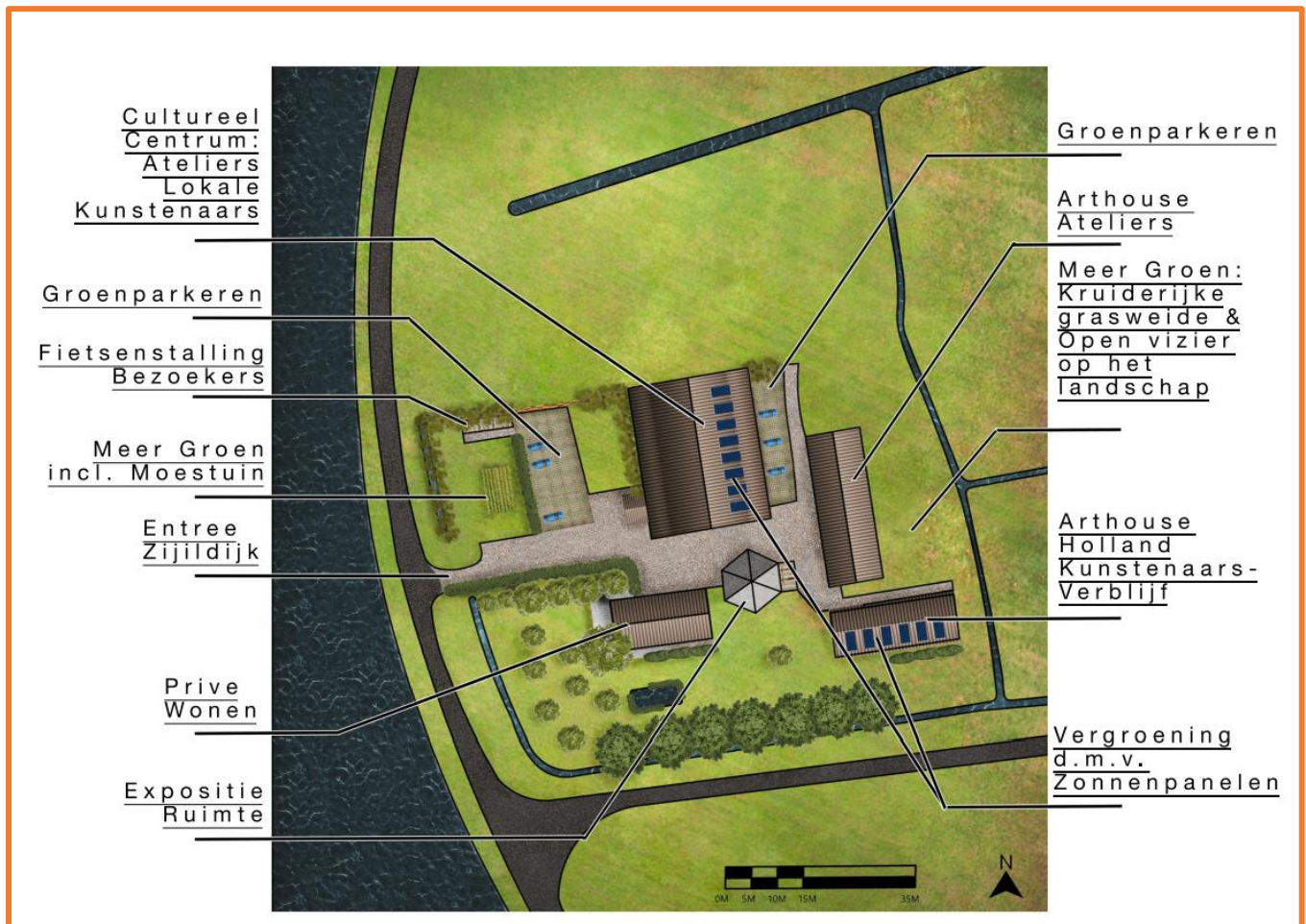
- Vergroenen voorterrein waar nu de bestaande buitenopslag plaatsvindt. De aanwezige stelconplaten worden verwijderd. Aanleg groenparkeren, moestuin en ligusterhaag (nieuwe aanpassing);
- Sloop van de oostelijk gelegen schuur. Hier wordt kruidenrijk grasland aangebracht. (nieuwe aanpassing);
- Sloop voormalige varkensschuur. Hier is het logiesgebouw voorzien.
- Verwijderen verharding zuidzijde hooimijt (nieuwe aanpassing);
- Vergroenen langs de randen door planten van Knotwilgen (deels bestaand, deels nieuwe aanpassing);
- Representatieve zijden aan de Zijldijk en de Nieuweweg creëren (deels bestaand, deels nieuwe aanpassing);
- Contact met omgeving waarborgen (zichtlijnen, deels bestaand, deels nieuwe aanpassing);
- Aanleg leilinden zuidzijde woning en logieshuis (deels bestaand, deels nieuwe aanpassing);
- Behoud boomgaard en Witte Paardenkastanje aan voorzijde perceel. (meer dan 75 jaar aanwezig op het perceel, het is niet wenselijk de positionering te verplaatsen)
- Verbeteren ecologische structuur/toename natuurwaarden.
- Het blokvormige perceel blijft behouden.
- Het plan zal worden uitgevoerd zoals in het landschappelijk inpassingsplan is uitgewerkt.

Hierbij is het van belang dat er geen nieuwe hoge bomen op het erf geplant mogen worden en dat de boomgaard aan de voorzijde van het perceel (10 fruitbomen) in de toekomst niet mag worden uitgebreid. Nieuwe fruitbomen mogen alleen op het achtererf worden aangeplant.

Door langs de randen in te spelen op een toename van extra beplantingen wordt ruimtelijk aangesloten op de omliggende kavels langs de Zijldijk. Daarnaast wordt het zicht op de minder fraaie en forse schuren daarmee beperkt en wordt hiermee wat privacy-plekken voor de bewoners gecreëerd. Door juist de "graag geziene" elementen zoals een boomgaard en de

boerderij meer te tonen langs de Zijldijk en de Nieuweweg zal de locatie een representatieve functie krijgen. Waar de randen wat meer worden verdicht met beplantingen willen wij het open binnengebied in standhouden. Dit is kenmerkend voor erven, maar de hoeveelheid verharding is wel eenvoudig terug te brengen. Hiervoor in de plaats kan laagblijvend groen een plek krijgen zodat de openheid en de zichten op het omliggend landschap niet worden verstoord.

Op de navolgende afbeeldingen 15 16 is de landschappelijk inpassing weergegeven.



Afbeelding15: landschappelijke inpassing met functiegebruik



- A. Knotwilg (Salix alba)
B. Ligusterhaag (Ligustrum Vulgare)
C. Lindeboom (Tilia)
D. Leilinden (Tilia)
E. Sier Appelboom (Malus Domestica)
F. Witte Paardekastanje (Aesculus Hippocastanum)
G. Ginkgo Biloba (Ginkgo Biloba)
H. Moestuin- **Verwijderd**
I. Grasweide
J. Eik (Fagus Sylvatica)
K. Pruimenboom (Prunus Domestica L)
L. Perenboom (Pyrus Calleryana Chanticleer

Huidige
beplanting

- M. Knotwilg (Salix alba)- **Nieuw**
N. Ligusterhaag (Ligustrum Vulgare)- **Nieuw**
O. Moestuin- **Nieuw**
P. Grasweide- **Nieuw**
Q. Leilinden (Tilia)- **Nieuw**

Afbeelding 16: landschappelijke inpassing met beplanting

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leiderdorp in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een culturele recreatieve voorziening. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven om er in een inspirerende omgeving te kunnen werken aan hun ontwikkeling en aan hun oeuvre. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij wordt met het initiatief bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder. Dit sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de provinciale verordening. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De planvorming heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft voorts een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er in het Nationaal Water Programma 2022-2027 aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 zijn onderstaande opgaven voor het waterdomein aangegeven.

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in Het Nationaal Water Programma 2022-2027. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes

werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov verbonden regiokernen
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur
- het bodem- en watersysteem
- energie
- de ruimtelijke situatie van de ondergrond

- *Veenlandschap van het Groene Hart.*

Het plangebied aan de Zijldijk 36 maakt onderdeel uit van het veenlandschap van het Groene Hart. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het veenlandschap valt voor een belangrijk deel samen met het Groene Hart. Te midden van de grote steden heeft het Groene Hart grote aantrekkingskracht vanwege de ruimtelijke kwaliteiten, de aansluiting op internationale vervoersknooppunten (Schiphol en Rotterdam) en de vele producten en diensten voor de stedelingen.

Er is ruimte voor vernieuwing en marktinitiatieven met als aanknopingspunten onder meer gezonde, dichtbij geproduceerde en herkenbare voeding, goede zorg, duurzame landbouw en combinatie van recreatie en toerisme.

De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Verder kent Zuid-Holland een aantal bijzondere kwaliteiten op het gebied van de biodiversiteit, het cultureel erfgoed, recreatie en het contrast tussen bebouwd en open gebied. Instandhouding en versterking van deze bijzondere kwaliteiten is van groot belang. Zowel het agrarisch bedrijfsleven als recreatieondernemers en natuurbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

- *Kroonjuweel Kagerplassen en omgeving*

Het plangebied is onderdeel van het Kagerplassengebied. De bijzondere waarde van dit kroonjuweel ligt in de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. Dit duidt op een ontginning uit de vroege middeleeuwen, waarmee dit gebied de oudste 287 veenontginning in het Groene Hart zou zijn. De vele brede poldersloten en bekade boezemwateren herinneren aan de problemen die men hier gehad heeft met de afwatering. Datzelfde blijkt uit het grote aantal - vaak nog functionerende – molens van verschillende typen dat men hier bijeen vindt. In de omgevingsvisie zijn hiertoe een aantal richtpunten benoemd:

- Behouden en versterken van de kwaliteiten en de samenhang hiertussen (veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders, waterlopen, kades en molens).
- Instandhouden van de markante hoogteverschillen tussen de veenstromen en het ingeklonken veenweidegebied.
- In standhouden van de gave vroeg-middeleeuwse blokvormige verkaveling.

- *Duurzame groei van het toerisme in Zuid-Holland*

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de provincie zich inzet voor een duurzame groei van het toerisme in Zuid-Holland, met respect voor kernwaarden van gebieden en haar bewoners. De provincie wil het aanwezige toeristisch-recreatieve potentieel van erfgoedlijnen, vaarwegen en groengebieden beter benutten (toename van gebruik en bestedingen). Vanuit een toeristische invalshoek kunnen economie, cultureel erfgoed, (recreatieve) infrastructuur, groengebieden en recreatie met elkaar verbonden en versterkt worden. Toerisme en recreatie kunnen bijvoorbeeld als nieuwe economische drager worden ingezet bij regionale ontwikkeling, waardoor voorzieningen beschikbaar blijven. Vanuit de provinciale kerntaken dragen we bij aan een duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie in Zuid-Holland.

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Inpassen betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Tevens is in relatie tot de omgevingsverordening van belang dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een culturele recreatieve voorziening. Hiertoe is er in de toekomst geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven en werken. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij wordt met het initiatief bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder. Ten behoeve van het initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld en zal de aanwezige verharding met circa 750 m² verminderen. Voorts wordt er een oude schuur gesloopt met een oppervlakte van circa 115 m². Het bestemmingsplan is in lijn met het provinciaal beleid.

Het plangebied is gelegen in het Kroonjuweel Kagerplassen en molens. Het Kroonjuweel heeft conform de Omgevingsverordening een beschermingscategorie 1. Vanwege de ligging van het plangebied in beschermingscategorie 1 moet het plan inclusief landschappelijk inpassingsplan worden voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland.

3.4 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 5

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Het Waterbeheerplan 5 is het document waarin het hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2016-2021. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en waterveiligheid in de vierhoek Wassenaar, Gouda, IJmuiden en Amsterdam. In dit gebied, dat voor het grootste gedeelte onder zeeniveau ligt, wonen circa 1,3 miljoen mensen. Elke zes jaar legt Rijnland in een waterbeheerplan vast welk beleid nodig is om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2015

De keur is een verordening, een juridisch instrument van een waterschap. De keur is vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente. De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is per 1 juli 2015 in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee gewijzigde bevoegdheden ten aanzien van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en

waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, hiertoe kan, met instemming van het waterschap, een watervergunning worden verkregen. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, behorend bij de keur, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Conclusie

Het plangebied aan de Zijldijk 36 maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Zijldijk fungeert, ingevolge de legger van het hoogheemraadschap, als 'regionale waterkering'. Het plangebied ligt deels binnen de 'beschermingszone keringen'. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 4.2.

3.5 Regionaal beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2012)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. De Regionale structuurvisie 2020 (RSV) geeft een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

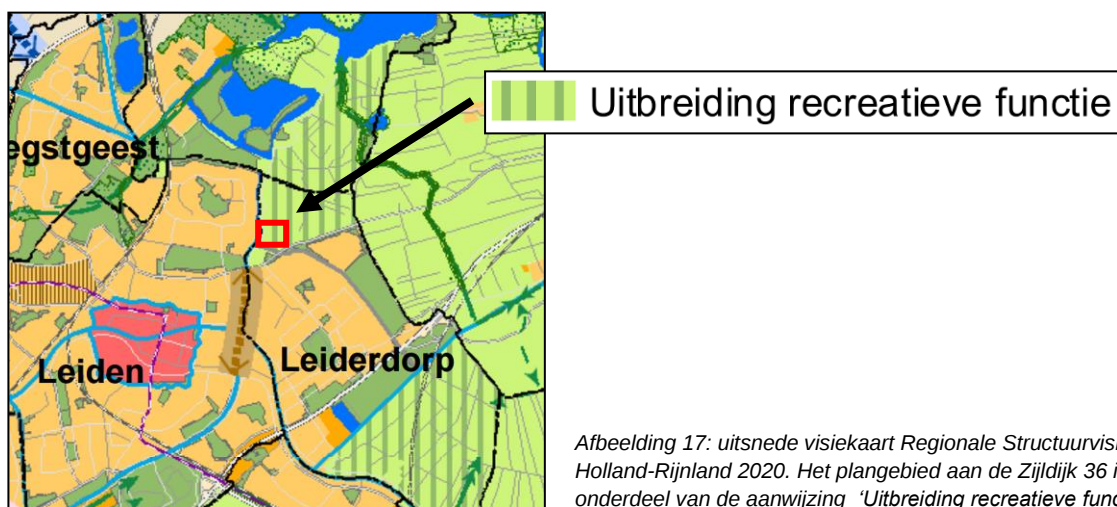
De structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groen blauwe kwaliteit staat centraal;
5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;

6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de visie is aangegeven dat nieuwe woon- en werkfuncties zodanig dienen te worden vormgegeven dat deze bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit, de betekenis voor het stedelijk netwerk van de randstad en de sociaaleconomische vitaliteit van het Groene Hart zelf.



Conclusie

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een culturele recreatieve voorziening. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven en werken. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij wordt met het initiatief bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder. Ten behoeve van het initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld en zal de aanwezige verharding met circa 750 m² verminderen. Voorts wordt er een schuur gesloopt van circa 115 m². De toekomstige situatie draagt bij aan de recreatieve functies in de Boterhuispolder en directe omgeving.

3.6 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Leiderdorp 2025

Voor Leiderdorp is een Toekomstvisie Leiderdorp 2025 Samenwerken en verbinden' opgesteld welke in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met deze toekomstvisie schetst de raad de koers voor Leiderdorp voor de komende jaren. De raad redeneert vanuit een bestuurlijk zelfstandig, krachtig Leiderdorp dat op een zo slim mogelijke manier samenwerkt met haar

omgeving. Voor het college is de toekomstvisie het kompas waarop zij in de komende jaren aan het beleid uitvoering wil geven. De toekomstvisie Leiderdorp is richtinggevend voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisie.

Bij het opstellen van deze toekomstvisie zijn de leidende gedachten:

- Het thuisgevoel in Leiderdorp - wonen in een rustige, veilige woonomgeving;
- Ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing - in stand houden en benutten van de groene structuren in en om Leiderdorp voor recreatie, natuur, sport en de agrarische functie;
- Dynamiek behouden in stedelijk gebied (binnen regionaal perspectief – dorp in beweging). Blijven vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen, anticiperend op de vraag vanuit de samenleving;
- Samen leven is samen doen: betrokkenheid en verantwoordelijkheid van iedereen is daarbij van groot belang, evenals een actief verenigingsleven, burgerparticipatie en transparant gemeentelijk handelen.

In de visie worden de ontwikkelingen en de uitdagingen geschetst die op de gemeente afkomen. De overwegingen daaromtrent worden verder kort benoemd, waarna een koers wordt verwoord.

De koers die in de visie ten aanzien van het thema ruimte wordt geschetst bestaat uit de volgende aspecten:

- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen. Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden. Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Op 7 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp' vastgesteld. In de structuurvisie schetst de gemeente haar ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp voor de komende 20 jaar en haar rol in het verwezenlijken van die ambities.

De structuurvisie zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Uitgangspunt hierbij is dat de open en groene polders behouden blijven. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoekt de gemeente binnen de grenzen van de bestaande bebouwing bijvoorbeeld door transformatie van locaties/gebouwen. In de woonwijken is ruimte voor kleinschalige ingrepen en functiemenging.

In de visie is aangegeven dat de Boterhuispolder een van de oudste polders van Nederland is en zich karakteriseert door een grillige verkaveling en bloksgewijze percelen. In de Boterhuispolder ligt het accent op gebruik van het agrarisch gebied voor de recreatie. Hierbij dient leegstand van

bebouwing en kavels voorkomen te worden, dit beïnvloedt immers de belevingswaarde van de Boterhuispolder. Door het toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap is het wenselijk de netwerken voor langzaam verkeer te verbeteren teneinde de recreatieve waarden van de polder te verbeteren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met flora en fauna, zoals beperkte toegang tijdens het broedseizoen.

Behoud agrarisch erfgoed Polder Achthoven en Boterhuispolder

De gemeente Leiderdorp heeft een beleidskader, vastgesteld in november 2009, voor het behoud van agrarisch erfgoed. Het beleidskader heeft naast de polder Achthoven ook betrekking op de Boterhuispolder waar het plangebied aan de Zijldijk 41 onderdeel van uitmaakt. De gemeente wil met haar beleidskader de ruimtelijke kwaliteit van de polders behouden en versterken. Doordat er steeds meer functies bij komen op het platteland vindt de gemeente het belangrijk hier sturing aan te geven. Deze veranderingen moeten immers niet leiden tot afbreuk van de bestaande kwaliteiten maar er juist voor zorgen dat het gebied erop vooruitgaat. Voor beide polders zijn in 2009 inrichtingsplannen opgesteld die gericht zijn op het vergroten van de toekomstwaarde voor de agrariër en stedeling.

De Boterhuispolder is ontgonnen vanaf de Zijl, een zijtak van de Oude Rijn die aansluit op de Kagerplassen. In het slotenpatroon van de polder is de verkavelingstructuur nog voor een groot deel te herkennen. Vroeger was de Zijldijk de belangrijkste route in de polder, langs deze polder ligt ook de bebouwing. De aanwezige lintbebouwing bevindt zich dicht op de Zijldijk, met de bijgebouwen meestal schuin achter het hoofdgebouw. Over het algemeen is er rond de erven veel opgaand groen geplaatst, waardoor niet alle gebouwen in het zicht staan.

In het beleidskader worden de volgende algemene waarden en eigenschappen van de polders benoemd:

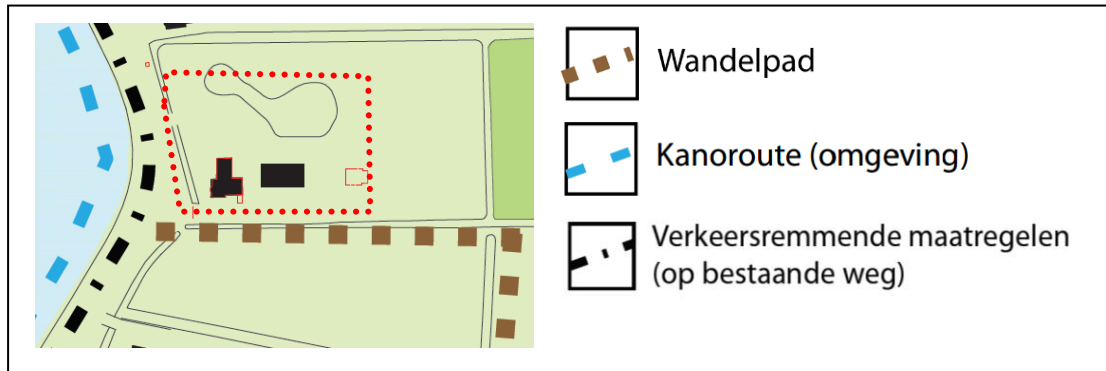
- cultuurhistorisch landschap met weiden, sloten en hoven langs rivieren;
- de landschappelijke diversiteit, openheid en rust van het veenweidelandschap;
- buitengebied als agrarisch landschap met betekenis voor de beleving van de stedeling en het ontwikkelen van natuur, waarbij deze nevenfunctie een steeds nadrukkelijker rol krijgen;
- nieuwe ontwikkelingen moeten kwaliteiten versterken met behoud van de cultuurhistorische waarden.

Een eventuele functiewijziging moet passen bij het karakter van de (voormalige) agrarische bebouwing en ten dienste staan van het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Te denken valt aan kleinschalige vormen van wonen, werken, zorg en recreatie, waarbij er geen beperking van de omringende agrarische bedrijven en aanwezige woningen plaatsvindt. De verkeersaantrekkende werking van nieuwe functies moet mede daarom laag blijven.

Inrichtingsplan Boterhuispolder Leiderdorp - Teylingen

In 2006 is het project Inrichtingsplan Boterhuispolder van start gegaan. Doel van dit project is de Boterhuispolder ook in de toekomst open en groen te houden en de polder toegankelijker te maken voor extensieve recreatie. Middels een uitgebreid participatieproces zijn in samenwerking met bewoners, agrariërs, grondeigenaren en belangengroepen van recreatie en natuur drie scenario's voor de polder ontwikkeld. Het betrof de scenario's 'Golfend agrarisch landschap', 'Natuur en landbouw hand in hand' en 'De polder in!'.

Het uiteindelijk gekozen scenario 'De polder in!' stelt de mens en zijn beleving van de polder centraal. Doorgaande wandel-, fiets- en kanoroutes, visstekken, educatieve activiteiten en 'verbrede landbouw' zoals de verkoop van streekproducten, moeten de waarde van de polder voor de stedeling vergroten.



Afbeelding 18: uitsnede kaart Inrichtingsplan Boterhuispolder Leiderdorp - Teylingen

Op de kaart van het inrichtingsplan is het perceel aan de Zijldijk 36 aangewezen als 'Agrarisch gebied (bestaand)'. Ten zuiden van het perceel is een wandelpad voorzien. Over het water van de Zijl is een kanoroute aanwezig (zie bovenstaande afbeelding 18).

Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp 2012-2020

De Boterhuispolder met het bebouwingslint langs de Zijldijk maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Het plangebied is onderdeel van het element 'Centrale parken'. De hoofdgroenstructuur heeft tot doel om structuur te geven aan het groen en water in samenhang met het landschap. Daarnaast versterkt hij de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp. De landschappelijke basis voor de visie wordt gevormd door de water- en infrastructuur en het Verkavelingspatroon. Groen heeft in de visie drie aspecten, te weten een architectonisch, gebruiks- en natuuraspect. Deze worden in samenhang met elkaar besproken. In het groenstructuurplan uit 2000 wordt de hoofdgroenstructuur aan de hand van de verschillende bouwstenen beschreven. Deze waren: de groen-blauwe ruggengraat, de landschappelijke contramal en de confrontatie tussen stad en land. De hoofdgroenstructuur valt voor een deel samen met het wegennet. Het groenbeleid is erop gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doet de gemeente door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

Conclusie

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een culturele recreatieve voorziening. Hiertoe is er in de toekomst geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven en werken. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij wordt met het initiatief bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder. Ten behoeve van het initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld en zal de aanwezige verharding met circa 750 m² verminderen. Voort

zal er een schuur worden gesloopt met een oppervlakte van circa 115 m². Het bestemmingsplan is in lijn met het beleid van de gemeente Leiderdorp.

Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 plus addendum

Het parkeerbeleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een toetsingskader ontwikkeld waaraan vergunningen moeten voldoen in het kader van het parkeren. In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd of hoe het perceel wordt gebruikt (bestaande tekorten niet meegerekend). In de bijlage van het parkeerbeleidsplan is de lijst te vinden.

Met het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' heeft de gemeente Leiderdorp het 'Parkeerbeleidsplan 2012' geactualiseerd. Uit gemeentelijke ervaring met het Parkeerbeleidsplan 2012 blijkt dat het beleid in hoofdlijnen nog voldoet en dat alleen op enkele onderdelen actualisatie gewenst is. Deze actualisatie is gewenst vanwege de wens voor parkeernormen voor sociale huurwoningen, de opkomst van elektrische auto's en gewijzigde regelgeving. In bijlage II van het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' zijn de geactualiseerde parkeernormen opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 4: Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk is het Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland over het concept voorontwerpbestemmingsplan en landschaps(inpassings)plan voor de Zijldijk 36 (kenmerk advies Omgevingsdienst D2023-054460, d.d. 26 mei 2023) verwerkt.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan.

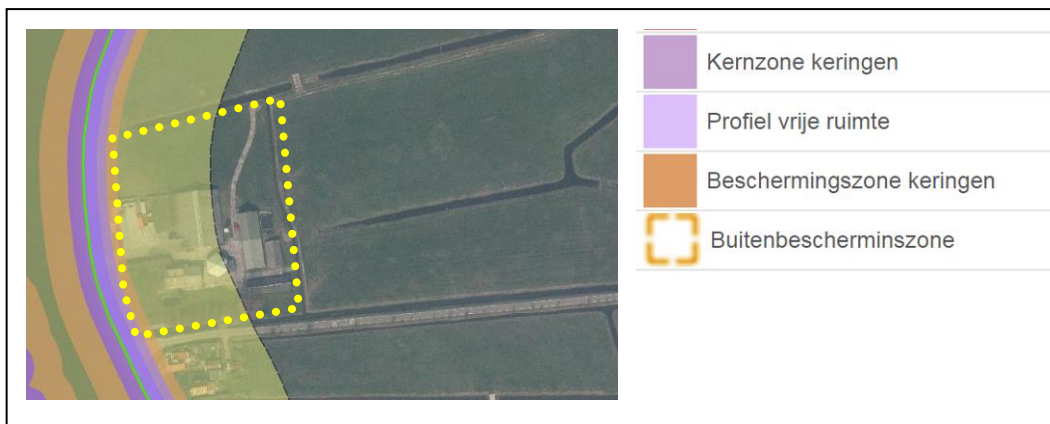
De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Regionale waterkering

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Zijldijk fungeert, ingevolge de legger van het hoogheemraadschap, als ‘regionale waterkering’. In het vigerende bestemmingsplan ‘Boterhuispolder’ zijn, conform de legger van het hoogheemraadschap, de ‘beschermingszone’ en de ‘buitenbeschermingszone’ opgenomen als ‘gebiedsaanduiding vrijwaringszone’. Vanwege het belang van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering is in het bestemmingsplan bepaald dat voor afgifte van een bouw- en/of aanlegvergunning het hoogheemraadschap in de gelegenheid wordt gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Op de onderstaande afbeelding 19 is een uitsnede van de legger ter hoogte van het plangebied opgenomen. Het westelijk deel van het plangebied, weergegeven met gele stippellijn, is gelegen binnen de 'beschermingszone keringen' en 'buitenbeschermingszone'.



Afbeelding 19: uitsnede legger hoogheemraadschap van Rijnland ter plaatse van het plangebied aan de Zijldijk 36

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden er geen (bodem)ingrepen voorzien die het veilig functioneren van de waterkering in het geding brengt. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de bestaande waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied. De bescherming van de regionale waterkering is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

Verhard oppervlak

Het hoogheemraadschap hanteert een grenswaarde waarbij toevoeging van verhard oppervlak van meer dan 500 vierkante meter compenseert dient te worden in de vorm van oppervlaktewater. In de toekomstige situatie zal de verharding ter plaatse van het perceel aan de Zijldijk 36 met circa 750 m² afnemen. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet nodig.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn langs de randen enkele sloten aanwezig. Deze blijven gehandhaafd. Er wordt met het plan derhalve geen oppervlaktewater gedempt; compensatie is niet aan de orde.

Overig

Het nieuwe sanitair zal worden aangesloten op de bestaande riolering. De intentie is om het hemelwater af te koppelen.

Het gebruik van uitlogende materialen wordt voorkomen, waardoor er geen negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van de waterkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik of geschikt kan worden gemaakt voor de nieuwe bestemming.

Beschouwing

Gezien de bestemmingswijziging is door adviesbureau GRS Milieu het 'Verkennd bodemonderzoek NEN 5740 en verkennd asbest in bodemonderzoek NEN 5707, Zijldijk 36 te Leiderdorp' uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 19 oktober 2022, opdrachtnummer 2022186) is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese "verdacht" te worden aangenomen. De grond is maximaal licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. De verontreinigingen zijn vermoedelijk toe te schrijven aan de antropogene bijmengingen in de bodem en het historisch gebruik van het terrein. Plaatselijk is in de bodem (MMASB03) een gewogen asbestconcentratie gemeten van respectievelijk 0,88 mg/kg ds. De concentratie ligt ver beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. Een nader onderzoek wordt binnen het kader van de huidige aanvraag niet zinvol geacht. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn aangetroffen voor de voorgenomen plannen.

Ter plaatse van het bestaande woonhuis en langsgelegen tuin (kadastraal bekend als: Leiderdorp, sectie A, nummer 10242) zijn geen bodemroerende voorzieningen voorzien. Het functiegebruik blijft hier gelijk. Dit geldt eveneens voor het noordelijk gelegen agrarisch perceel (kadastraal bekend als: Leiderdorp, sectie A, nummer 10172). Hier blijft de agrarische functie behouden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Wat betreft gebiedsbescherming is er door de nieuwe wet niets veranderd behalve dat de Beschermde Natuurmonumenten niet meer zijn beschermd onder deze wet.

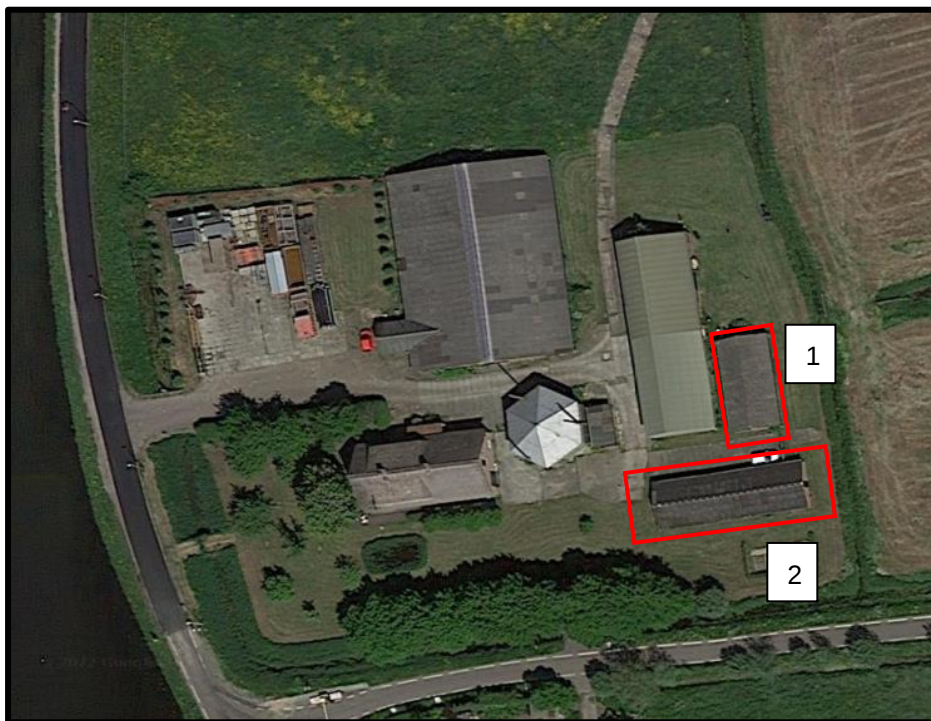
Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes:

Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Aan de Zijldijk 36 te Leiderdorp is een voormalig boerenerf met woning en meerdere opstallen gesitueerd. Momenteel is de bebouwing in gebruik voor artistieke doeleinden. De initiatiefnemer is voornemens dit voort te zetten door middel van voorliggend bestemmingsplan. Hiervoor worden een oude schuur en de voormalige varkensstal (1 en 2 onderstaande afbeelding 20) gesloopt. De overige opstallen zullen gerenoveerd worden. De woning blijft in de huidige staat behouden. Daarnaast worden delen van de verharding verwijderd en wordt dit vervangen door meer groen.



Afbeelding 20: sloop oude schuur en de voormalige varkensstal

Resultaten Quicksan

Middels een ecologische quickscan zijn de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht. Door bureau Blom Ecologie is de 'Quicksan Wet natuurbescherming Zijldijk 36 te Leiderdorp' uitgevoerd. Dit onderzoek (project: 2022-0726, d.d. 29 juni 2023) is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In dit onderzoek is het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (d.d. 26 mei 2023, kenmerk: D2023-054460) verwerkt.

In het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen en te renoveren schuren een relevante functie heeft voor huismus en gebouw bewonende vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard, huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid -klimaatverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep is opdracht gegeven aanvullend onderzoek naar de huismus uit te voeren. Dit aanvullend onderzoek naar huismus is uitgevoerd middels twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april t/m 15 mei, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017).

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep is er ook opdracht gegeven aanvullend onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Dit aanvullend onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

Het uitgevoerde aanvullend onderzoek naar de huismus en vleermuizen is beschreven op de navolgende pagina.

Tijdens de nadere uitwerking dienen onderstaande te treffen maatregelen in acht te worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Vervolgonderzoek huismus en vleermuizen

Het vervolgonderzoek huismus en vleermuizen is uitgevoerd (adviesbureau Arda, oktober 2023) en opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de Huismus in de directe omgeving van het plangebied (De Biesoord) voorkomt maar dat de Huismus geen gebruik maakt van de gebouwen op het erf. De Huismus maakt mogelijk wel gebruik van het erf om te foerageren maar dat werd niet geconstateerd. De beide huiskatten op het erf werken contra productief voor de aanwezigheid van huismussen. Het erf is geen essentiële foerageerplek aangezien in de omgeving ruim voldoende foerageer mogelijkheden zijn. Tijdens de werkzaamheden voor afbraak en renovatie zal huismus het erf vermijden.

Een tiental gewone dwergvleermuizen heeft een verblijfplaats in het woonhuis aan de noordelijke gevel onder de houten dakrand. Het gaat om een kleine kolonie van vermoedelijk hooguit 10 mannetjes. De verblijfplaats is een zomer- en paarverblijfplaats en vermoedelijk het hele jaar in gebruik. In de nabijheid op Zijldijknr.34 is ook een verblijfplaats aangetroffen. Effecten van de afbraak en renovatie betreft voornamelijk trillingen en geluid gedurende een korte periode. Er gaan geen verblijfplaatsen verloren of vindt anderszins aantasting plaats van het habitat. Mogelijk dat de vleermuizen tijdelijk een alternatief onderkomen zoeken bij de burens om terug te keren na afloop.

Het erf tussen woonhuis en lindebomen is een luwe plek waar veel wordt gefoerageerd door verschillende vleermuissoorten. De plek gaat niet verloren. Indien werkzaamheden overdag plaatsvinden en geen sterke bouwlampen worden gebruikt is er geen effect van de werkzaamheden te verwachten. Deze maatregelen zullen door de initiatiefnemer tijdens de werkzaamheden in acht worden genomen. De foerageerplek is niet essentieel en is onderdeel van een ruimer habitat.

De knotbomen en lindebomen langs de Nieuweweg vormen een belangrijke vliegroute voor vleermuizen. Deze vliegroute wordt niet aangetast door de werkzaamheden.

Voor zowel huismus en gewone dwergvleermuis zijn er van de voorgenomen activiteiten geen significant negatieve effecten te verwachten.

Stikstofdepositie

Gezien de afstand van de locatie tot Natura 2000-gebieden en de beperkte omvang van de ontwikkeling is het uitvoeren van een AERIUS-berekening voor de bouw- en de gebruiksfase niet nodig. Het Natura 2000-gebied De Wilck is niet gevoelig voor stikstofdepositie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

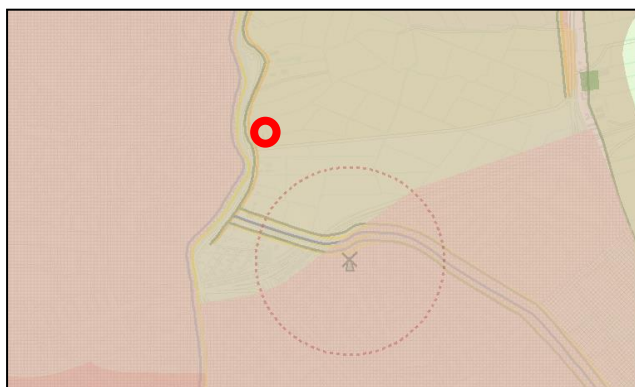
Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

De cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of

monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Op de digitale verbeelding van de Cultuur historische atlas is het plangebied onderdeel van de 'Kroonjuweel Kagerplassen en molens'. Deze gebiedseenheid heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. Het plassengebied was oorspronkelijk een laag en moerassig gebied doorsneden door kronkelige veenstromen. De Kagerplassen zijn samengesteld uit natuurlijke meren van voor de ontginning en meren die door oeverafslag en erosie van de veenstromen zijn ontstaan.



Afbeelding 21: uitsnede Cultuur historische atlas, het plangebied is bij benadering weergegeven in het rood

Met het voorliggende bestemmingsplan zal het voormalige agrarische bedrijf in zijn bestaande bebouwingensemble behouden blijven. Daarnaast zal het erf opnieuw ingericht worden met streekeigen nieuwe beplanting, wordt de verharding verminderd en zal de opslagfunctie aan de Zijldijk vrijkomen en groen worden ingericht. De cultuurhistorische waarden van het perceel zullen hiermee worden versterkt.

Voor het aspect archeologie is, conform het huidige bestemmingsplan 'Boterhuispolder', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' opgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een

akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wijzigt naar een burgerwoning. Voor de burgerwoning zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat er geen geluidsoverlast zal zijn. Hiervoor verwijst ik naar hoofdstuk 4.9 waar aspect geluid nader wordt onderbouwd.

Een logiesfunctie betreft geen geluidsgevoelige functie. Dit neemt niet weg dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of ter plaatse van het logiesgebouw voor tijdelijk verblijf sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het logiesgebouw bevindt zich op een grotere afstand ten opzichte van de reeds bestaande woningen langs het lint van de Zijldijk. De bestaande boerderijwoning heeft een onderlinge afstand ten opzichte van de Zijldijk van circa 30 meter. Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Zijldijk wordt in de huidige situatie een goed woon- en leefklimaat ervaren. Dit wordt mede gevormd doordat de Zijldijk geen intensive (ontsluiting)weg met een hoge verkeer aantrekkende werk betreft (Zijldijk is ter plaatse een doodlopende weg). Zowel de boerderijwoning als alle andere gebouwen op het perceel hebben een afstand tot de Nieuwe weg van 25 meter of meer. De Nieuwe weg is alleen toegankelijk voor omwonenden (afgesloten met een slagboom) waardoor het gemotoriseerde verkeer minimaal is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving

kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO2), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een kleinschalige culturele recreatieve voorziening. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven om er in een inspirerende omgeving te kunnen werken aan hun ontwikkeling en aan hun oeuvre. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder.

Het bestemmingsplan, met bijbehorend programma, blijft daarmee onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee geen negatief invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

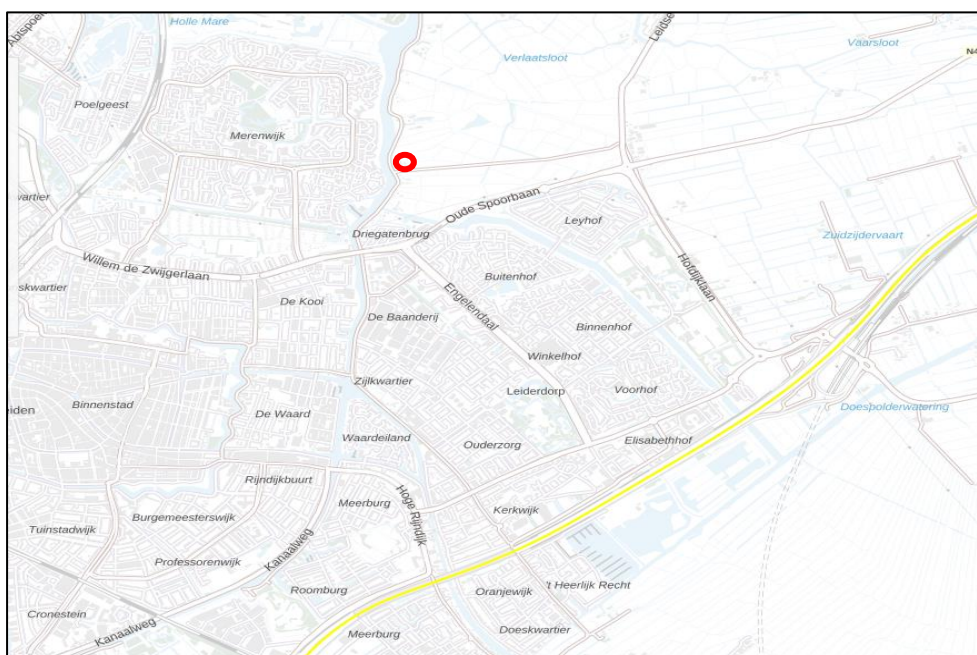
Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een kleinschalige culturele recreatieve voorziening. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven om er in een inspirerende omgeving te kunnen werken aan hun ontwikkeling en aan hun oeuvre. De initiatiefnemers willen van de Biesoord een aantrekkelijke kunstenaarsresidentie maken, waarbij de bezoekers kunnen genieten van de rust en ruimte van de Boterhuispolder. Daarbij willen zij met het initiatief bijdragen aan de cultuurhistorische waarden, de recreatieve functie, de toegankelijkheid en de natuur- en ecologische waarden van de Boterhuispolder.

De kunstenaarsresidentie betreft een beperkt kwetsbaar object en dient hiertoe beschouwd te worden. Het plangebied aan de Zijldijk 36 bevindt zich in het invloedsgebied van de A4. De A4 kent een invloedsgebied van > 4 kilometer als gevolg van het transport van toxische stoffen van de klasse LT3 (toxische vloeistoffen cat. 3). Dit houdt voor onderhavig plan in dat er rekening moet worden gehouden dat bij een calamiteit met het transport van deze stoffen op de A4 een gifwolk kan ontstaan die de planlocatie kan bereiken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de themakaart vervoer gevaarlijke stoffen- wegen, spoor, water. (bron: www.atlasleefomgeving.nl). De ligging van het plangebied aan de Zijldijk 36 is bij benadering weergegeven als rode cirkel. Het tracé van de A4 betreft de gele lijn. Zie onderstaande afbeelding 22.



Afbeelding 22: Ligging plangebied aan de Zijldijk 36 (rood) ten opzichte van de A4 (geel).

In deze toelichting dient hiertoe een verantwoording van het groepsrisico opgenomen te worden. Gelet op het maatgevende scenario (gifwolk) en de afstand (2.700 meter) tot de risicobron (A4) kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Toxische stoffen kunnen vrijkomen als een tankwagen met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Bij een toxische plas op de weg zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een gifwolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de gifwolk richting woongebieden drijven. Afhankelijk van de afstand tussen het ongeval en de omgeving en de omstandigheden kunnen mensen overlijden of raken gewond.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A4 is schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie kunnen worden gesloten. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen de ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Bij de bouwplanuitwerking zal een aanwezige luchtbehandelingsinstallatie die met één druk handeling is uit te schakelen worden gerealiseerd. Dit is een juridische vereiste voor de logiesbestemming, opgelegd door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De wegenstructuur rondom het plangebied aan de Zijldijk 36 biedt tevens de mogelijkheid om haaks op een toxische wolk vanaf de A4 te kunnen vluchten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Milieuzonerings

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van

een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

In dit bestemmingsplan zal de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als reguliere burgerwoning. In tegenstelling tot een bedrijfswoning, geniet een burgerwoning bescherming ten opzichte van de (bedrijfs)activiteiten van Arthouse Holland. Hiertoe moet de burgerwoning worden beschouwd in relatie tot de activiteiten van de Arthouse Holland. In dit bestemmingsplan wordt maximaal een bedrijf met milieucategorie 1 toegestaan en er mag op deze locatie uitgegaan worden van een gemengd gebied. Dit betekent dat voor alle gebouwen en activiteiten een richtafstand van 0 meter aangehouden mag worden, waar het plan ruimschoots aan voldoet.

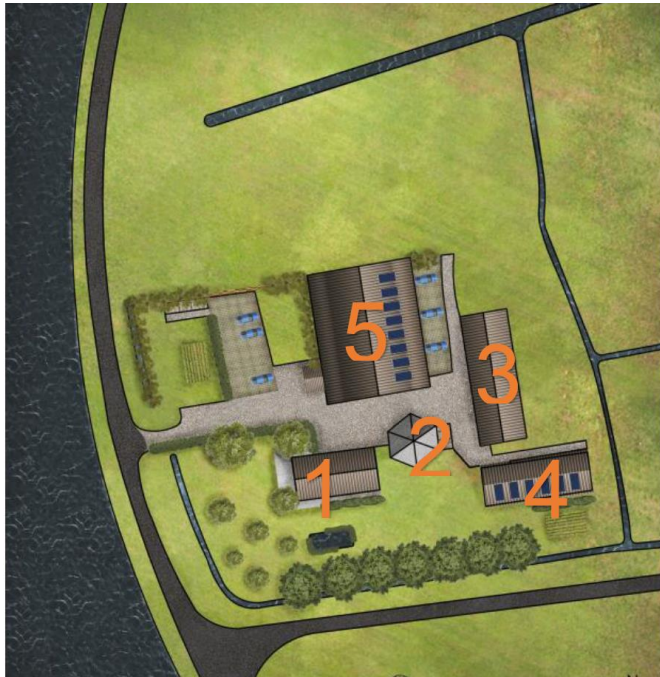
Arthouse Holland biedt logies en atelierruimte aan (buitenlandse) beeldende kunstenaars. Dit doet het voor maximaal 6 gelijktijdig verblijvende kunstenaars die elk voor een periode van maximaal 3 maanden hier kunnen verblijven. Voor het logies wordt een nieuw te bouwen logiesverblijf op de plaats van de huidige varkensschuur gebouwd. Op termijn (vanaf 2026-2028) is daarnaast ook atelierruimte voorzien t.b.v. maximaal 6 lokale beeldende kunstenaars (geen logies).

In deze paragraaf wordt ingegaan op de:

- Geluidsisolatie betrokken objecten;
- Geluidsproductie beeldende kunstenaars in de ateliers;
- Geluidsoverlast bij activiteit buiten bij mooi weer;
- Gemeten en berekende geluidsoverlast bij buitenactiviteiten (mooi weer).

Geluidsisolatie betrokken objecten

- De boerderijwoning (1, onderstaande afbeelding 23) is gebouwd in 2002 conform de toen geldende eisen ten aanzien van geluidsisolatie voor woningen.
- De Expositieruimte(2) is gemaakt van een opgemetselde muur met daarboven golfplaten. De expositieruimte is tevens voorzien van een binnenwand waardoor ook hier sprake is van een redelijke geluidsisolatie (zeker gezien de toepassing als opslag en expositieruimte).
- De Atelierruimte(3) is gebouwd met stalen profielplaten en is later voorzien van een extra binnenwand met isolatie waardoor ook hier een goede geluidsisolatie is verkregen.
- De logiesruimte(4) moet nog gebouwd worden en zal uiteraard conform de nieuwste eisen t.a.v. geluidsisolatie gebouwd worden.
- Bij het Cultureel Centrum (Ateliers voor lokale kunstenaars) (5) zijn de grote voor- en achterwanden van baksteen en de lage zijwanden van hout. Daarnaast is het dak geïsoleerd. Ook hier sprake is van een goede geluidsisolatie. Het Cultureel Centrum zal voordat het in gebruik genomen wordt nog verbouwd worden (nieuw dak en isolatie)



Afbeelding 23: objecten plangebied.

Geluidsproductie beeldende kunstenaars in de ateliers

Deze beeldende kunstenaars krijgen de beschikking over een atelierruimte die zich bevinden in gebouw 3 aan de oostzijde van het erf (ongeveer 25 meter van de boerderijwoning en 70 meter van de meest nabije buur op Zijldijk 35). De lokale kunstenaars krijgen de beschikking over de nog te realiseren extra atelierruimte in de voormalige ligboxengebouw (gebouw 5). Deze ligt op ongeveer 20 meter van de boerderijwoning en 60 meter van de meest nabije buur op Zijldijk 35). Binnen Arthouse is er geen horeca voorzien en is het uitgangspunt rust en stilte voor de kunstenaars. De activiteiten van de beeldende kunstenaars kenmerken zich door concentratie en stilte. Geluidsniveaus in de atelierruimtes zullen doorgaans minimaal zijn maar zo nu en dan zullen er gesprekken plaatsvinden tussen de kunstenaars.

De professionele activiteiten van de kunstenaars zullen geen merkbaar geluid opleveren maar naast deze activiteiten zal er tussen de kunstenaars natuurlijk ook sociale interactie plaatsvinden met name in koffiepauzes, lunches en na werktijd (dit laatste met name voor de buitenlandse kunstenaars die in de logiesruimte wonen). Voor een groot gedeelte zal dit gezien het Nederlandse weer binnenshuis plaatsvinden (in de koffi corner in het atelier of in de gemeenschappelijke ruimte in het logiesgebouw). De afstand tussen het logiesgebouw en de boerderijwoning is ongeveer 30 meter en de afstand tot de meest nabije buurman is ongeveer 40 meter). Het geluidsniveau binnenskamers (in zowel de boerderijwoning als de burens op Zijldijk 36) als gevolg van de activiteiten van de kunstenaar zal in alle situaties ver onder <10 dB blijven zoals ook nu in de praktijk ook wordt ervaren.

Geluidsoverlast bij activiteit buiten bij mooi weer

Geluidsonderzoek kan zich dus concentreren tot de buitenactiviteiten die op de aangenaam warme dagen kunnen plaatsvinden. Dit zijn er in Nederland gemiddeld 45 dagen per jaar (opmerking op de boerderij die in open landschap ligt is het door de bijna altijd aanwezige wind vaak een stuk minder aangenaam buiten).

De buitenactiviteiten (gezamenlijk eten en drinken, barbecue etc.) vinden plaats op de uiterst noordoostelijke locatie van het erf achter gebouw 3 en 4. Deze ruimte ligt ongeveer 60 meter van de tuin van de boerderijwoning en 70 meter van de tuin van de buurman. Daarnaast vormt de het ateliergebouw zelf een geluidswerende functie van 7 meter hoog. De geluidsproductie (gesprekken, gelach etc.) zal ter plaatse van de buitenruimte van de boerderijwoning en bijbehorende tuin van nauwelijks meer waarneembaar zijn.

In onderstaande tabel zijn de aantallen en duur van de activiteiten aangegeven. De buitenactiviteiten vinden allen plaats in de ruimte aan de uiterste oostzijde afgeschermd door het Ateliergebouw en het Logiesgebouw.

Geluid buitenactiviteiten per jaar	Aantal keer per jaar	Tijdstip	geluid dempende obstakel	Afstand tot boerderij woning	Afstand tot tuin burens Zijldijk 35
Gezamenlijk buiten lunchen	24	13:00 - 13:45	atelier	70 m	80 m
Gezamenlijk buiten ontbijten	24	09:00 - 9:30	atelier	70 m	80 m
Gezamenlijk buiten koffie/thee	98	11:00 & 16:00	atelier	70 m	80 m
Gezamenlijk buiten diner/BBQ	12	17:00 - 20:00	atelier	70 m	80 m
Bezoek aan Expositieruimte (max 30 pers)	4	16:00 - 19:00	atelier	70 m	80 m
Workshop tekencursus/schildercursus (max 20 pers)	4	10:00 - 18:00	atelier	70 m	80 m
Vertrekkende of aankomende auto (gem 15 sec)	6552	08:00 - 23:00	heg	20 m	60 m

Voorts voorziet het plan voorziet in o.a. parkeervoorzieningen. Bij deze voorzieningen/activiteiten kan gedacht worden aan rijdende en manoeuvrerende voertuigen. Ter plaatse van het erf zal, gezien de veiligheid, een snelheidslimiet van 15 km/uur gelden (oorspronkelijk aangeduid als stapvoets). Hiertoe is het niet te verwachten dat aan rijdende en manoeuvrerende auto's voor dermate geluidsoverlast zorgen dat er niet voldaan kan worden in een goed woon- en leefklimaat van de burgerwoning.

In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen.

Voorliggend project is gelegen in het buitengebied van de gemeente Leiderdorp, aan de rand van enige lintbebouwing aan de Zijldijk. Strikt genomen zou hierdoor sprake kunnen zijn van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 van de D-lijst in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Echter, over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. bestaan inmiddels diverse juridische uitspraken. Uit deze uitspraken volgt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie D11.2 van onderdeel D uit de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Naast de omvang van de wijziging, speelt ook de ligging van het plan en de bestaande mogelijkheden binnen de vigerende bestemming van het gebied een rol bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het initiatief wordt een voormalig agrarisch perceel gewijzigd naar een culturele recreatieve voorziening. Hiertoe is er in de toekomst geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleinschalige kunstenaarsresidentie waar kunstenaars uit verschillende landen tijdelijk verblijven en werken. Ten behoeve van het initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld en zal de aanwezige verharding met circa 750 m² verminderen. Voorts wordt er een oude schuur gesloopt met een oppervlakte van circa 115 m².

In dit plan is, naast een herinrichting van het terrein en de sloop van een schuur, alleen sprake van verbouw en een ander gebruik van bestaande gebouwen. Dit betekent dat de (visuele) impact zeer beperkt zal zijn. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een (te) kleinschalig project om te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Voor dit plan is het Besluit m.e.r. niet van toepassing. Dit betekent dat er geen aanmeldnotitie hoeft te worden opgesteld. Ook hoeft het bevoegd gezag geen (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen.

4.11 Verkeer en parkeren

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor de parkeervraag in de omgeving van de ontwikkeling. Een gangbare methode is om de parkeervraag te bepalen aan de hand van landelijke kengetallen of de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (welke meer op de locatie zijn toegesneden). In Leiderdorp is in 2016 het Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld met geactualiseerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

In Leiderdorp blijft het uitgangspunt dat parkeren bij nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein opgevangen dient te worden. Om de parkeervraag inzichtelijk te maken wordt een parkeerbalans

opgesteld. De parkeerbalans kan op twee manieren worden opgesteld. Er kan gekozen voor een benadering per gebouw/functie of een gebiedsaanpak.

De benadering per gebouw/functie wordt vooral gebruikt bij kleinschalige ontwikkelingen waarbij een gebouw wordt geamoveerd of van functie wijzigt zonder dat daarbij de omgeving drastisch wijzigt. In deze parkeerbalans wordt berekend wat de parkeervraag was en wat de toekomstige parkeervraag is. Bij deze benadering wijzigt het aantal openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet.

In bijlage II Geactualiseerde parkeernormen van het Addendum Parkeerbeleidsplan zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. Voor 'woning duur' is een parkeernorm 1,8 pp per woning opgenomen. Voor logies kan de parkeernorm van 1,1 pp per kamer behorende bij 'hotel/bed and breakfast' worden aangehouden. Dit betekent dat bij 6 kamers, 7 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

In onderstaande tabel wordt de parkeerbalans opgemaakt:

Gebruikers parkeerplaatsen	Parkeernorm aantal parkeerplaatsen	Gerealiseerd aantal
Bewoners Boerderijwoning	1,8	2
Logiesbewoners (6)	B&B-norm 1,1 * 6 = 6,6	7
Lokale kunstenaars (6)	Geen parkeernorm	4
Kleinschalige workshops & tentoonstellingen	Geen parkeernorm	3
Totaal		18

Opmerking (in de praktijk wordt er door de internationale kunstenaars in het logiesgebouw vrijwel geen auto's gebruikt en ook door de lokale kunstenaars zal het gebruik van de auto ontmoedigd worden. Bij de Kleinschalige workshops (4x per jaar) 15 deelnemers wordt het vervoer per auto ontmoedigd evenals bij de tentoonstellingen (4x per jaar 30 bezoekers). Bovendien zullen de bezoekers niet allemaal tegelijk komen. Naar verwachting zal minder dan de helft van de parkeerplaatsen gebruikt worden. Mede om deze reden zullen de parkeervlakken als groenparkeren uitgevoerd worden.

Verkeeraantrekkende werking

Arthouse Holland biedt logies en atelierruimte aan (buitenlandse) beeldende kunstenaars. Dit doet het voor maximaal 6 gelijktijdig verblijvende kunstenaars die elk voor een periode van maximaal 3 maanden hier kunnen verblijven. Voor het logies wordt een nieuw te bouwen logiesverblijf op de plaats van de huidige varkensschuur gebouwd. Op termijn (vanaf 2026-2028) is daarnaast ook atelierruimte voorzien t.b.v. maximaal 6 lokale beeldende kunstenaars (geen logies).

Gebruikte vervoersmiddelen

De verblijvende (buitenlandse) kunstenaars hebben over het algemeen niet de beschikking over een auto maar maken gebruik van een huur- of leenfiets. De buitenlandse kunstenaars krijgen allemaal op hun eerste dag een fietsinstructie en een rondleiding per fiets naar de voor hen belangrijkste locaties in Leiderdorp en Leiden zodat ze zich op de fiets kunnen redden. Bij uitzondering zal er een kunstenaar verblijven (bijv uit West-Europa) die wel de beschikking heeft over een auto. T.a.v. de 6 lokale kunstenaars is de aanname dat 1/3 soms gebruik maakt van een auto. Het gebruik van auto's wordt echter ontmoedigd (eventueel door hiervoor kosten te rekenen). Met name in de zomerperiode zal het gebruik van auto's minimaal zijn.

Events

Maximaal 8 x per jaar zal er een event georganiseerd worden (bijvoorbeeld een teken- of schilderworkshop of het bezoek aan de expositieruimte). De doelgroep hierbij zijn buurtbewoners (inwoners Leiderdorp/Leiden) en vrienden/kennissen van de (lokale) kunstenaars. Gestreefd wordt het aantal bezoekers te beperken tot maximaal 30 - 40 per keer. Deze activiteiten zullen voornamelijk in de zomer plaatsvinden. Bezoek per auto zal sterk ontmoedigd worden. Ervaringen tot nu toe met eerdere workshops/expositie-bezoek heeft aangetoond dat dit prima werkt.

Gebruik parkeerplaatsen

In het plan zijn de helft van de voorgeschreven aantallen parkeerplaatsen voorzien direct aan de voorzijde van het terrein zodat overlast van de verkeersbewegingen voor de bewoners van de boerderijwoning minimaal zijn. Het primaire parkeerterrein ligt ongeveer 20 meter van de boerderijwoning en de route over het terrein naar de openbare weg komt nergens meer dichterbij dan 20 meter. Bovendien is dit verkeer afgeschermd van de boerderijwoning en de bijbehorende buitenruimte door een dichte heg.

Wekelijkse verkeersbewegingen

Onderstaande overzicht verkeersbewegingen (verkeer t.b.v. Arthouse Holland en bewoners boerderijwoning) gaat uit van een maximum (volledige bezetting). Met name in de wintermaanden zal de bezetting veel lager zijn en dus ook het verkeer.

Overzicht verkeersbewegingen per week

Verkeersbron	Max aantal Verkeers bewegingen per week	% auto	per fiets	per auto
6 Logiesbewoners (buitenlandse kunstenaars)	90	10,00%	81	9
6 Lokale kunstenaars	120	20,00%	108	24
Diverse bezorgers (50% tbv Arthouse)	12	100,00%	10,8	2,4
4 Bewoners boerderijwoning	80	50,00%	72	16
Diverse service verleners (50% tbv Arthouse)	2	100,00%	1,8	0,4
Max 20 bezoekers workshops (4x jaar)	3	5,00%	2,7	0,6
Max 40 bezoekers atelier (4x jaar)	4	5,00%	3,6	0,8
Bezoek vrienden/familie	8	80,00%	7,2	1,6
Bezoek opslagruimtes (verdwijnt)	-4	100,00%	-3,6	-0,8
Overig verkeer (50% t.b.v. Arthouse)	10	50,00%	9	2
Totaal aantal verkeersbewegingen (max)	325		292,5	56
Verkeerstoename impact Arthouse Holland (max)	225		202,5	36

Het plan voorziet in voldoende parkeerruimte op het eigen perceel en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de gemeente.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan wordt aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden

PM

Invoegen reacties t.z.t.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels, verbeelding en bijlagen. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels:

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke bestemmingsregeling

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap (Artikel 3)

Het noordelijk deel van het plangebied heeft conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische grond, mede gericht op natuurbeheer, natuur en landschap, water, recreatieve voorzieningen in de vorm van wandel- en fietspaden en picknickplaatsen. Voorts zijn behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Cultuur en ontspanning (Artikel 4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van 'Art House Holland' zijn bestemd als 'Cultuur en ontspanning. Deze gronden zijn bestemd ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- galerie en expositieruimte ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositie ruimte';
- ateliers ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ateliers';
- short stay / recreatie-eenheden (logiesruimtes) ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning - logies';
- bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 1.

Voorts zijn tuinen, groen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, erven en parkeren toegestaan. De gebouwen zijn met een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding. De landschappelijke inpassing van het perceel, zoals o.a. het vergroenen van het voorterrein waar nu de bestaande buitenopslag plaatsvindt en het slopen van één schuur is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Tuin (Artikel 5)

De bestaande tuin rondom de woning is bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan, de hoogte van erfscheidingen bedraagt maximaal 1 meter. Ook binnen de bestemming 'Tuin' is de landschappelijke inpassing van het perceel opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Wonen (Artikel 6)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Voorts zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Het hoofdgebouw van de woning is met een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte aangeduid op de verbeelding. Ook binnen de bestemming 'Wonen' is de landschappelijke inpassing van het perceel opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied is 1 meter, overige erfafscheidingen: 2 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 4 meter.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 7)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt voor het gehele plangebied aan de Zijldijk 36. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 8)

Langs het tracé van de Zijl geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn geen werkzaamheden voorzien.