



Bestemmingsplan

Zijldijk 41-Logeerhuis

In opdracht van:	De heer Van Til
Uitgevoerd door:	Gerwin Bot, AgROM
Versie:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0547.BPzijldijk41-VG01
Datum:	2 maart 2020

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	6
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.3. VISIE OP TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.4. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	12
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	13
3.1. INLEIDING	13
3.2. RIJSBELEID	13
3.3. PROVINCIAAL BELEID	15
3.4. REGIONAAL BELEID	18
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1. INLEIDING	24
4.2. WATER	24
4.3. BODEM	25
4.4. ECOLOGIE	26
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	28
4.6. GELUID	30
4.7. LUCHT.....	31
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	32
4.9. MILIEUZONERINGEN	34
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	35
4.11. VERKEER EN PARKEREN	36
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	38
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	38
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39

Bijlagen:

- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Zijldijk 41 te Leiderdorp, Blom Ecologie, kenmerkt: BE/2019/426, d.d. 5 juli 2019.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp.

De wens is om de bestaande, in matige staat verkerende, loods te slopen om op de zelfde plaats het 'Logeerhuis' te realiseren. Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een logiesfunctie, zijnde een recreatiewoning met drie slaapkamers en een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. De recreatieruimte heeft een oppervlak van circa 80 m² en zal worden benut worden voor o.a. yoga lessen, recreatieve workshops, natuureducatie en kinderfeestjes. Het sanitair van het 'Logeerhuis' kan eveneens worden benut voor de kleinschalige campingfunctie voor maximaal 4 plaatsen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het wijzigingsplan 'Zijldijk 41' dat op 15 maart 2016 is vastgesteld. Ingevolge het wijzigingsplan 'Zijldijk 41' is het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' ter plaatse deels gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ter plaatse van de bestaande loods vigeert nog een agrarische bestemming. De nieuwe kleinschalige recreatieve functies kunnen niet binnen de vigerende bestemming mogelijk worden gemaakt.

Op 19 maart 2019 heeft initiatiefnemer een vooroverleg aangevraagd bij de gemeente. Door studio VVKH is ten behoeve van de gewenste ontwikkeling een ontwerp (d.d. 11 maart 2019) opgesteld. De gemeente Leiderdorp heeft in een brief, d.d. 29 mei 2019, 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 het bouwplan mogelijk te maken.



Afbeelding: foto huidige loods (links) en impressie 'Logeerhuis' (rechts).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Boterhuispolder in het noordelijk deel van de gemeente Leiderdorp aan de Zijldijk 41.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bosschages gelegen langs de Zijldijk. De overige begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de daar aanwezige perceelsloot.

Het plangebied is kadastraal bekend onder sectie A nummers 7985 en 7986.



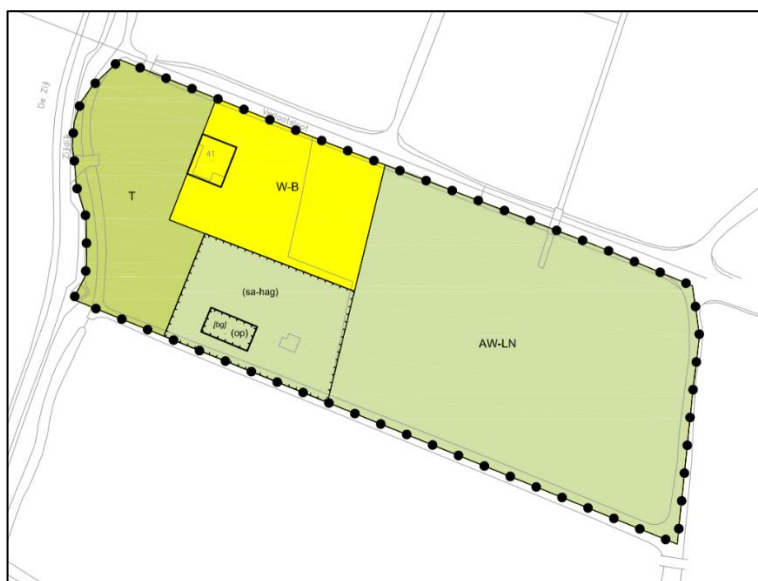
Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied (bij benadering met een rood kader opgenomen) in relatie tot de omgeving.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Zijldijk 41 geldt het wijzigingsplan 'Zijldijk 41', zoals dit is vastgesteld op 15 maart 2016 door het college van burgemeester en wethouders.

Ter plaatse van het plangebied vigeren de enkelbestemmingen 'Wonen - Buitengebied', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. De agrarische gronden ten zuiden van de woonbestemming zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik'. De bestaande loods is binnen deze gronden opgenomen als bouwvlak, met de aanduidingen 'bijgebouw' en 'opslag'.



Afbeelding: Weergave van de verbeelding van het wijzigingsplan 'Zijldijk 41' ter plaatse van het plangebied.

Bestemming 'Wonen - Buitengebied' (artikel 4)

Deze gronden zijn aangewezen voor het wonen, aan huis verbonden beroep in de woning en nutsvoorzieningen. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen toegestaan.

De woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. De hoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter.

Bestemming 'Tuin' (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn tuinen, met bijbehorende voorzieningen zoals erkers bij hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen toegestaan.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van erfafscheidingen, welke niet hoger mogen worden gebouwd dan 1 meter.

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' (artikel 2)

De aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen. Voorts zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, tuinen en nutsvoorzieningen toegestaan met de bijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen niet gebouwd mogen worden. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. Ter plaatse van gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' is het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee, mede gericht op natuur- en landschapsbeheer, toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is in pandige opslag ten dienste van het agrarisch gebruik en/of de naastgelegen woonfunctie toegestaan.

Bestemmingsplan 'Boterhuispolder'

Ingevolge de algemene regels van het wijzigingsplan, blijven de algemene regels alsmede de ter plaatse van het plangebied geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waterstaat - Waterkering', 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone' en 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone' van toepassing.

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

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden. In de bouwregels is opgenomen dat bouwen niet is toegestaan met uitzondering van het vervangen van een bestaand bouwwerk te behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen, waarbij de horizontale en verticale afmeting van de fundering niet wijzigen. Indien de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van het nieuw te bouwen bouwwerk niet verandert, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (artikel 16)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen deze dubbelbestemming toegestaan.

Dubbelbestemming 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone' (artikel 18.3)

Binnen deze dubbelbestemming dient voor afgifte van een bouw- en/of aanlegvergunning, vanwege het belang van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering, het Hoogheemraadschap in de gelegenheid te worden gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Dubbelbestemming 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone' (artikel 18.4)

Binnen deze dubbelbestemming dient voor afgifte van een bouw- en/of aanlegvergunning, vanwege het belang van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering, het Hoogheemraadschap in de gelegenheid te worden gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende wijzigingsplan en bestemmingsplan. Het gewenste logeerhuis en de kleinschalige campingfunctie zijn in strijd met de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden -Landschap en natuur'. Er is daarmee strijdigheid met de gebruiksregels 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 41 is gelegen in het westelijk 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 Rijkswetering. Kenmerkend voor de Boterhuispolder zijn de oude en bochtige verkavelingsstructuren waarbij de kavels in sommige gevallen natuurlijk zijn gevormd door aanwezige en verdwenen kreekgeulen.

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. Het noordelijk deel van de Zijldijk betreft een doodlopende weg welke enkele noordelijker gelegen recreatieve functies ontsluit.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied is een weg voor bestemmingsverkeer gelegen, welke tevens een fietsroute is door de Boterhuispolder. De weg/ het fietspad verbindt de Zijldijk met de Nieuweweg en de Leidseweg.



Afbeelding: Weergave van het plangebied in relatie tot de (directe) 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.



Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Zijldijk 41 (met een rood kader bij benadering weergegeven) in relatie tot de (directe) omgeving. Het uitzicht vanaf de Zijldijk in westelijke richting is weergegeven op de foto linksboven. Het noordelijk gelegen woon- en bedrijfsperceel alsmede het tussengelegen grasland is weergegeven op de foto rechtsboven. De foto rechtsonder toont de weg voor bestemmingsverkeer/ fietsroute ten zuiden van het plangebied. Op de onderstaande linker foto is het zicht op het zuidelijk gelegen woonperceel, vanaf de Zijldijk weergegeven.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied aan de Zijldijk 41 wordt gekenmerkt door een groene inrichting van het perceel van circa 2 hectare. Een verhard pad scheidt het plangebied in een noordelijk en zuidelijk deel.

Ter plaatse van het noordwestelijk deel van het perceel bevindt zich een woning en de omliggende tuin. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie en heeft een goothoogte van circa 4,5 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. Het woonhuis is opgetrokken uit baksteen, hout en dakpannen.

Ten zuiden van de woning, langs de zuidzijde van de plangronden bevindt zich een loods/schuur welke uitgaat van een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. De loods bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie.



Afbeeldingen: bovenstaande foto's geven een impressie van het plangebied. Op de foto linksboven wordt de bestaande woning weergegeven. Rechtsboven toont het oostelijk deel van het plangebied. Rechtsonder wordt het verharde pad en de zuidelijke gronden weergegeven, met de loods en overige kleine opstallen. De loods is zichtbaar op de foto linksonder.

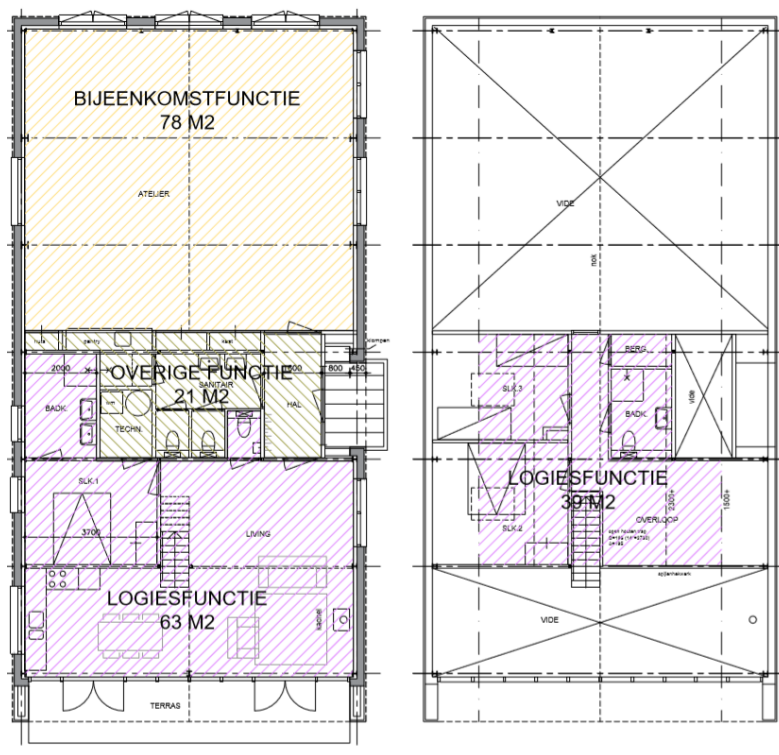
Het bijgebouw is in de bestaande situatie in gebruik als opslag. Het gebouw is opgetrokken uit golfplaatmateriaal, het dak ter hoogte van de opslag bestaat uit glas. De gronden rondom de loods zijn hobbymatig in agrarisch gebruik, waarop enkele kleine opstallen gesitueerd zijn. Het oostelijk deel van het plangebied kent een natuurlijke inrichting.

Door de aanwezige bosschages langs de Zijldijk en langs de randen van het plangebied ligt de bebouwing, vanaf de openbare weg gezien, grotendeels uit het zicht. 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.

2.3. Visie op toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is door studio VVKH is ten behoeve van de gewenste ontwikkeling een ontwerp (d.d. 11 maart 2019) opgesteld.

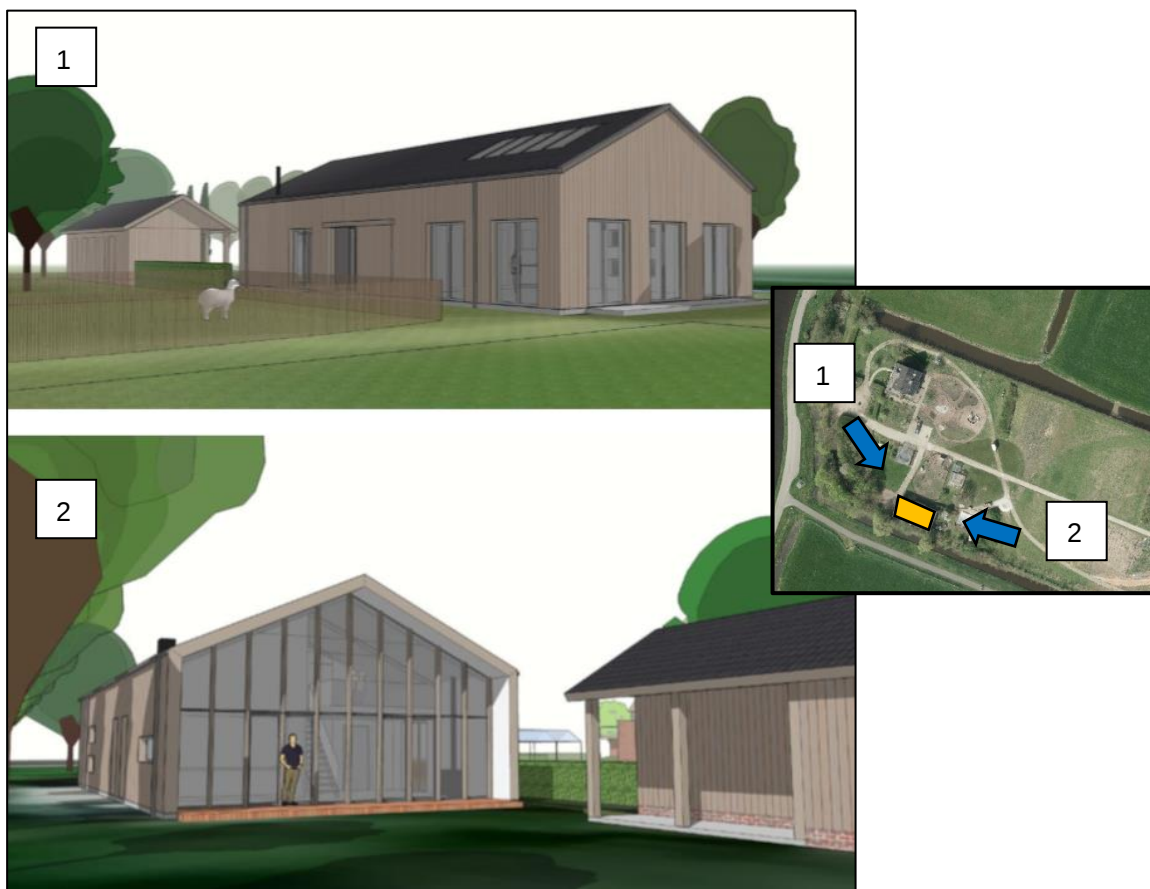
De wens is om de bestaande, in matige staat verkerende, loods te slopen om op de zelfde plaats het 'Logeerhuis' te realiseren. Hierbij kan de bestaande fundering worden benut. Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Het sanitair kan eveneens worden benut voor de kleinschalige kampeervunctie voor maximaal 4 plaatsen. Het nieuwe 'Logeerhuis' bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie en heeft een volume van 960 m³. De breedte en lengte van het gebouw bedragen respectievelijk 9,4 en 18 meter. De hoogte bedraagt circa 6,4 meter. Het gebouw heeft een BVO van 246 m². Op onderstaande afbeelding is met een situatietekening weergegeven van het 'Logeerhuis'.



Het westelijk deel van het logeerhuis dient als recreatieruimte. De ruimte heeft een oppervlakte van circa 80 m² en zal worden benut worden voor o.a. yoga lessen, recreatieve workshops, natuureducatie en kinderfeestjes. Voor natuureducatie kan geacht worden aan workshops over bijen of het vervaardigen van appelmoes. In het overige zuidelijk deel van het 'Logeerhuis' is de recreatiewoning met een oppervlakte van 102 m² voorzien. Het logeergedeelte is op de begane grond ingericht met een living, slaapkamer en badkamer en een technische ruimte (met duurzaam opgewekte installatie). Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een badkamer. De logiesfunctie biedt plaats voor maximaal 6 personen. De overige functies zijn gelegen tussen de logiesfunctie en de recreatieruimte. Het betreft hier technische ruimten en sanitair.

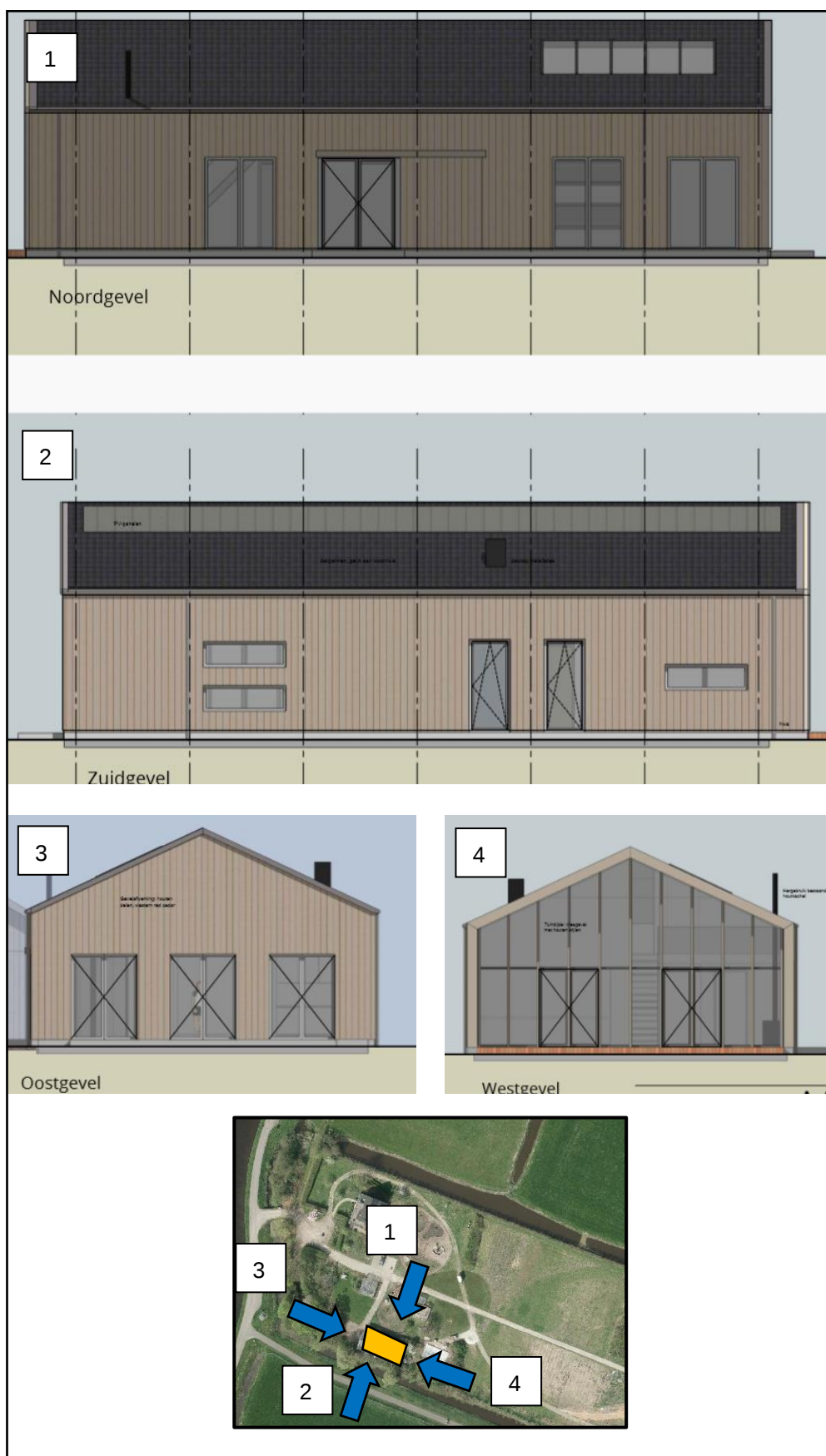
De bouwstijl van het logeerhuis sluit aan op de bouwstijl van de woning. De gevels van het nieuwe gebouw worden afgewerkt met houten delen en het dak bestaat uit dakpannen en zonnepanelen. Het bouwplan is gelegen in het als bijzonder welstandsgebied aangewezen 'Buitengebied' en is daarom voorgelegd aan de gemandateerde van de welstandscommissie Dorp, stad en land. Deze heeft op 13 mei 2019 een positief advies gegeven over het bouwplan. Het bouwplan voldoet derhalve aan redelijke eisen van welstand.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de aanzichten op het 'Logeerhuis' vanaf het westen (boven) en oosten (onder) weergegeven.



De kleinschalige kampeerfunctie biedt plaats aan maximaal 4 kampeerplaatsen. De locatie van de kampeerfunctie is gelegen langs de achterzijde van het 'Logeerhuis'.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de gevelsimplicaties van het 'Logeerhuis' weergegeven.



2.4. Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de realisatie van het 'logeerhuis' ter plaatse van de Zijldijk 41 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de planologisch-juridische regeling wordt met dit bestemmingsplan aangesloten bij Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012 Geonovum, tevens gehanteerd door de gemeente Leiderdorp.

Zo worden de gronden ter plaatse en rondom de gesaneerde loods ten behoeve van het toestaan van het logeerhuis en de kleinschalige campinggronden voorzien van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Het te realiseren 'Logeerhuis' betreft een zelfstandige functie (recreatiewoning) en betreft het 'hoofdgebouw' op het deel van het perceel waar de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is opgenomen. Binnen de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is derhalve een bouwvlak op de verbeelding opgenomen waar ingevolge de bouwregels het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. In de bouwregels zijn ook de maximale goot- en nokhoogte voor het hoofdgebouw opgenomen. De aanduidingen 'opslag' en 'bijgebouw' vervallen en wordt het oostelijk deel van het bouwvlak voorzien van de aanduiding 'specifiek vorm van recreatie - recreatieruimte'. Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' zijn maximaal 4 kampeermiddelen, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan toegestaan. De bestaande woning is conform de vigerende planologische regeling bestemd.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

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 Rijkswaarden, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder 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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeershuis' gerealiseerd. Ten opzicht van de huidige situatie blijft hierbij het bouwvolume gelijk.

Het programma van het 'Logeershuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Middels het initiatief wordt de beschikbare ruimte benut en wordt er bijgedragen aan de recreatieve behoefte binnen de gemeente Leiderdorp. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de recreatieve behoefte ter plaatse van de Boterhuispolder. De provincie Zuid-

Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de provinciale verordening. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. 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 wisselwerking 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 hof 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 41 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 recreatie-ondernemers 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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij het streven van de provincie om een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied te bewerkstelligen dat de agglomeratiekracht bevordert. Het bouwvolume van het nieuwe 'Logeerhuis' blijft ten opzichte van de bestaande situatie gelijk. Middels het initiatief wordt als onderdeel van het Kagerplassen en omgeving bijgedragen aan de recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Leiderdorp en omgeving.

In relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende gesteld worden. 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. 'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een initiatief uitgaat van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag.

Het bovenstaande in beschouwing nemend kan gesteld worden dat het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro betreft. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag.

3.4 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).

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

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

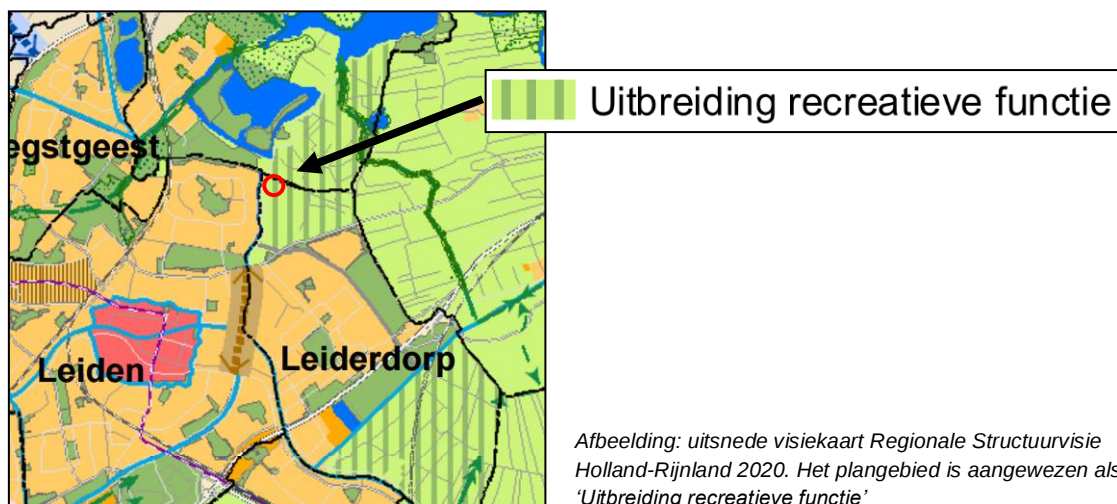
regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

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 vormgeven 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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd.

Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Middels het initiatief wordt bijgedragen aan de recreatieve voorzieningen binnen

de gemeente Leiderdorp en omgeving. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020.

3.5 Gemeentelijk beleid

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 beleevingswaarde 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd.

Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Middels het initiatief wordt bijgedragen aan de recreatieve functie van de Boterhuispolder. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp.

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 er op vooruit gaat. 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd.

Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een kleinschalige vorm van recreatie. Hierbij is het initiatief niet van negatieve invloed op omliggende agrarische bedrijven en woningen. Het bestemmingsplan is in lijn met het beleidskader Behoud agrarisch erfgoed Polder Achthoven en Boterhuispolder.

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: uitsnede kaart Inrichtingsplan Boterhuispolder Leiderdorp - Teylingen

Op de kaart van het inrichtingsplan is het perceel aan de Zijldijk 41 aangewezen als 'Agrarisch gebied (bestaand)'. Ten zuiden van het perceel is een fiets- en voetpad voorzien, dit pad is inmiddels gerealiseerd. Langs de Zijl is een kanoroute voorzien.



Afbeelding: fiets- en voetpad ten zuiden van het perceel Zijldijk 41

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeershuis' gerealiseerd.

Het programma van het 'Logeershuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Middels het initiatief wordt bijgedragen aan een kleinschalige vorm van recreatie. Het bestemmingsplan kan een recreatieve bijdrage leveren aan het reeds uitgevoerde inrichtingsplan Boterhuispolder Leiderdorp - Teylingen.

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.

4.2 Water

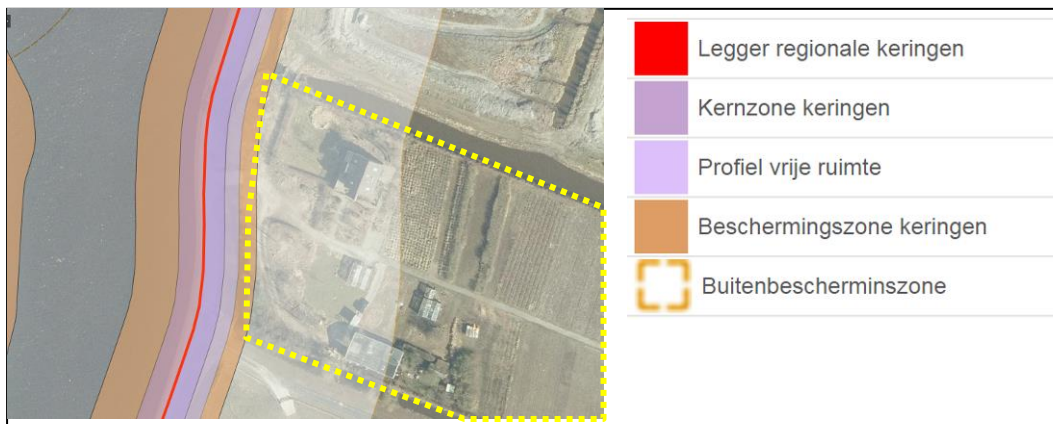
Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit 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

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 is een uitsnede van de legger ter hoogte van het plangebied opgenomen. Het plangebied, weergegeven met gele stippellijn, is grotendeels gelegen binnen de 'buitenbeschermingszone'.



Afbeelding: uitsnede legger hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden er geen (bodem)ingrepen voorzien die het veilig functioneren van de waterkering in het geding brengt. Het nieuwe 'Logeerhuis' wordt gerealiseerd op de bestaande fundering ter plaatse van de huidige loods.

Het sanitair zal worden aangesloten op het bestaande (gescheiden) rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgekoppeld op de aanwezige sloten. Het bestemmingswijziging heeft geen negatieve invloed op de bestaande waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

De bescherming van de regionale waterkering is in het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd. 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 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie.

Het westelijk deel van het plangebied voorziet reeds jaren in een woonfunctie, in het verleden hebben zich geen activiteiten voorgedaan die nadelige invloed op de bodemkwaliteit kunnen hebben. Daarnaast gaat het initiatief niet uit van bodemroerende activiteiten. Om deze reden is het niet noodzakelijk dat een milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar is.

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.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

Beschouwing

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De bestaande loods wordt gesloopt en ter plaatse wordt het 'Logeerhuis' gerealiseerd. Het beoogde initiatief heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

Middels een ecologische quickscan zijn de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het projectgebied voor deze soorten in kaart gebracht. Door bureau Blom Ecologie is het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Zijldijk 41 te Leiderdorp' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerkt: BE/2019/426, d.d. 5 juli 2019) is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het plangebied of de directe omgeving hiervan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. De planlocatie is onderdeel van belangrijk weidevogelgebied. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de kenmerken en waarden van dit weidevogelgebied. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De werkzaamheden leiden, mits enkele eenvoudige maatregelen getroffen worden, niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen dienen de werkzaamheden overdag (buiten de schemerperiodes) uitgevoerd te worden of dient er gewerkt te worden met vleermuisvriendelijke verlichting. Verstoring van algemene broedvogels dient voorkomen te worden door het opstarten van de werkzaamheden buiten het broedseizoen. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met het ontstaan van potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreeppad op de planlocatie. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen.

In het onderzoek zijn verschillende maatregelen benoemd welke in acht zullen worden genomen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- 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.
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober-april.
- Ten aanzien van mogelijk foeragerende vleermuizen dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht te worden en een

vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, geconvergeerde lichtbundel toe passen) of de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes).

- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna 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

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland (2017) 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 - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Op de digitale verbeelding van de cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland is het plangebied aan de Zijldijk 41 onderdeel van '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 plangebied was oorspronkelijk een laag en moerassig gebied doorsneden door kronkelige veenstromen: de Oude Ade, Warmonderleede, Zijl en Ade. Het onregelmatige verkavelingspatroon is hiervan afgeleid. In tegenstelling tot andere veenweidegebieden in Zuid-Holland zijn de kavels niet lang en smal, maar blokvormig. De Kagerplassen zijn samengesteld uit natuurlijke meren van voor de ontginning en meren die door oeverafslag en erosie van de veenstromen zijn ontstaan.

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier dé drager van ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen: zowel de structuur alsook van fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt de cultuurhistorische en landschappelijke belangen in principe prevaleren boven andere belangen c.q. dat ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt in principe uitgesloten zijn (tenzij sprake is van een groot openbaar/maatschappelijk belang). Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.



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

De oude, in matige staat verkerende, loods zal gezien het initiatief worden gesloopt. Op de zelfde locatie zal het 'Logeerhuis' worden gerealiseerd. Ten behoeve van de materialisering zal de nieuwe bebouwing beter aansluiten op de (natuurlijke) waarden van het plangebied.



De ruimtelijke en cultuurhistorische uitstaling van het plangebied zal in de toekomstige situatie verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Archeologie

Het bestemmingsplan gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden. Op basis van de vigerende planologische regeling geldt ter plaatse van het plangebied een bijzondere bescherming van archeologische waarden. Deze bescherming is middels de dubbelbestemming Waarde Archeologie onveranderd in dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

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

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï 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

Op grond van de Wet geluidhinder kunnen de vaste kampeermiddelen en recreatiewoningen niet als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt (uitspraak: ABRS 1 mei 2019, no. 201801643/1/R1). Dit neemt niet weg dat moet worden beoordeeld of ter plaatse van de recreatiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de activiteiten in het logeerhuis geen onevenredige geluidhinder geven op de recreatiewoning.

Het logeerhuis heeft een onderlinge afstand ten opzichte van de Zijldijk van circa 55 meter. Hiermee is het logeerhuis op een grotere afstand gepositioneerd ten opzichte van de reeds

bestaande woningen langs het lint. Ter plaatse van de bestaande woning op het perceel aan de Zijldijk wordt in de huidige situatie een goed woon- en leefklimaat ervaren. Dit wordt mede gevormd doordat de Zijldijk geen intensive (ontsluitings)weg met een hoge verkeersaantrekkende werk betreft. De recreatieruimte heeft een oppervlakte van 80 m² en bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw. De recreatiewoning is gelegen in het zuidelijk deel. Gezien deze scheiding, en de kleinschaligheid van de recreatieruimte, is er geen sprake van onevenredige geluidhinder.

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 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 luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De wens is om de bestaande loods te slopen om op de zelfde plaats het 'Logeerhuis' te realiseren. Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie. Het sanitair kan eveneens worden benut voor de kleinschalige campingfunctie. 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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De wens is om de bestaande loods te slopen om op de zelfde plaats het 'Logeerhuis' te realiseren. Het programma van het 'Logeerhuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie.

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt gesteld dat kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen als kwetsbaar object beoordeeld dienen te worden. De voorziene recreatieve functies hebben een veel lagere bezetting en hoeven derhalve niet als kwetsbaar object beschouwd te worden.

In de omgeving van het plangebied zijn voorts, conform de informatie van de risicokaart, geen risicobronnen gelegen. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen invloed op bestaande veiligheidsrisico's.

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

Afbeelding: 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

Het plangebied is gelegen aan het lint van de Zijldijk. Langs dit lint wisselen woonpercelen een (agrarische)bedrijven elkaar af. Hiertoe kan het plangebied worden als gemengd gebied. Ter

plaats van het dichtstbijzijnde noordelijk gelegen bedrijf is, conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', een bedrijf toegestaan met een maximale milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt op basis van de VNG-publicatie een minimale onderlinge afstand van 30 meter. Gezien de onderlinge afstand van 150 meter ten opzichte van het noordelijk gelegen bedrijf en het plangebied ter plaatse van de Zijldijk 41 voldoet het initiatief aan de richtafstanden.

Rondom het plangebied bevinden zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Dit zijn bedrijven die vallen onder de omschrijving "fokken en houden van rundvee", milieucategorie 3.2. Voor deze categorie geldt op basis van de VNG-publicatie een minimale afstand van 100 meter. De werkelijke afstand tussen de woning en deze bedrijven bedraagt ca. 300 meter, waardoor ruim aan de richtafstanden kan worden volden.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de vaste afstanden die de omringende bedrijven moeten aanhouden tot het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet hierdoor niet in onevenredige belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Naast de omliggende bedrijven is het ook van belang te onderbouwen dat de activiteiten in de recreatieruimte de recreatiewoning niet onevenredig hinderen. Bij het ontwerp van het logeershuis is hier rekening mee gehouden. Door de indeling van het Logeershuis, waarbij de 'verblijfsruimten' niet direct grenzen aan de 'bijeenkomstruimte', is er geen sprake van onevenredige hinder.

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. Hierin staat aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan m.e.r. plichtig of m.e.r. beoordelingsplichtig zijn.

Beschouwing

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van nieuwe kleinschalige recreatieve functies ter plaatse van het woonperceel aan de Zijldijk 41 te Leiderdorp. De wens is om de bestaande loods te slopen om op de zelfde plaats het 'Logeershuis' te realiseren. Het programma van het 'Logeershuis' betreft een recreatiewoning met drie slaapkamers, een recreatieruimte en bijbehorend sanitair. Voorts gaat het initiatief uit van een kleinschalige campingfunctie.

Dit project is dermate beperkt van omvang dat er vanwege de aard en omvang niet kan worden gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

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. Hierbij is het navolgende programma van toepassing:

1. Logiesfunctie: recreatiewoning: 3 kamers, opp. 102 m²;
2. Kamperen: 4 standplaatsen;
3. Recreatieruimte: opp. 80 m²

Ad. 1 Op basis van het Addendum Parkeerbeleidsplan zijn geen parkeernormen voor recreatiewoningen benoemd. Conform het bepaalde in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (ISBN: 978 90 6628 611 5) uit oktober 2012 kan de logiesfunctie worden geschaard onder de functie 'bungalowpark (huisjescomplex)'. Voor deze functie zijn in de CROW-publicatie de onderstaande parkeerkencijfers genoemd. In de publicatie zijn geen exacte parkeernormen benoemd voor recreatiewoningen.

	Parkeerkencijfers (per bungalow)								aandeel bezoekers
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	91%
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	

Tabel: parkeerkencijfers bungalowpark (huisjescomplex)

Voorliggend plangebied kan worden ingedeeld onder 'weinig stedelijk gebied' in het 'Landelijk gebied'. Voor een degelijke locatie geldt een maximale parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen per bungalow (huisje).

Ad. 2 Parkeernormen voor kamperen zijn niet specifiek benoemd in het Addendum Parkeerbeleidsplan. Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is er voor een 'Camping (kampeerterrein)' in het buitengebied een maximale parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per standplaats benoemd.

Ad. 3 In de CROW-publicatie zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen voor recreatieruimten. De functies welke nog het meest aansluiten op de CROW-normering zijn: - -

- Parkeerkencijfers 'evenementenhal/ beursgebouw / concertgebouw'. Voor deze functie geldt een parkeernormering van maximaal 8,5 pp per 100 m² bvo.
- Parkeerkencijfers 'indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner'. Voor deze functie geldt een parkeernormering van minimaal 6 en maximaal 7,6 pp per 100 m² bvo.

Om de theoretische parkeerbehoefte te kunnen bepalen moet de recreatieruimte beschouwd worden. Voor de invulling van de recreatieruimte wordt gedacht aan yoga lessen, recreatieve workshops, natuureducatie en kinderfeestjes. Hierbij is een bezetting tot maximaal 15 personen beoogd met een maximale parkeerboete van 12 parkeerplaatsen. Hierbij kan worden gesteld dat er ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte conform vergelijkbare parkeernormeringen zoals benoemd in de CROW-publicatie.

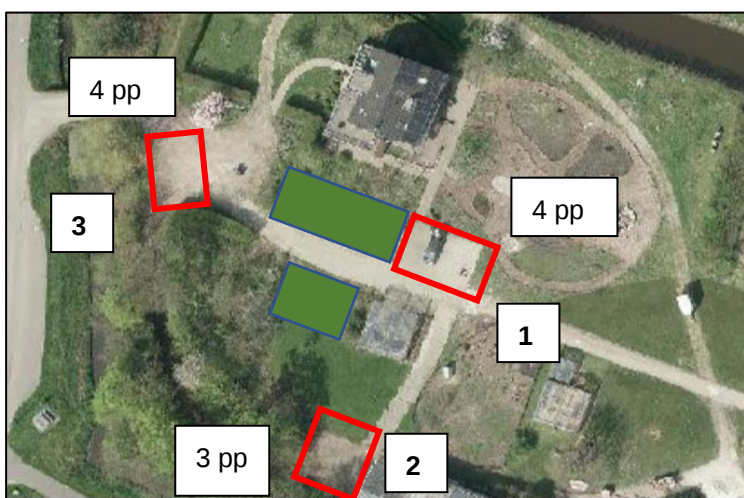
Parkeerbehoefte:

1.	Logiesfunctie: recreatiewoning:	2,2 pp;
2.	Kamperen: 4 standplaatsen; 1,3 x4:	5,2 pp;
4.	Recreatieruimte: opp. 80 m ²	<u>10 pp.</u>
Totaal:		18 pp

In de huidige situatie zijn er twee locaties reeds ingericht voor parkeren, zie hiertoe onderstaande afbeelding.

1. Bestaande parkeerplaats voor 4 plaatsen, deze locatie is voorzien van een groene heg.
2. Bestaande parkeerplaats met 3 plaatsen bij de loods, door de groene omheining is deze parkeerruimte ingepast. Het betreft hier een parkeer plek die met name is bedoeld voor gebruikers van de recreatiewoning.
3. Parkeerruimte ter plaatse van het voorterrein. Hier 4 plaatsen beschikbaar. Door de aanwezige bossages tussen het plangebied en de Zijldijk vallen de parkeerplaatsen langs de Zijldijk uit het zicht.

In de bestaande situatie zijn er in totaal 11 parkeerplaatsen beschikbaar. Gecentreerd in het plangebied is voorts nog voldoende ruimte om te voorzien in 10 parkeerplaatsen. Hier kunnen grastegels worden aangelegd zodat de nieuwe parkeerplaatsen een groene uitstraling blijven behouden en dat de verharding niet toeneemt. Met een parkeeraanbod van 21 plaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de beoogde parkeernorm. Hierbij wenst de initiatiefnemer specifiek te benoemen dat hij het niet wenselijk acht om alle recreatieve functies te gelijktijdig te laten benutten.



Afbeelding: parkeerplaatsen plangebied Zijldijk 41 te Leiderdorp.

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 plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan wordt aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De provincie heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

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 en een verbeelding. 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 hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een Logeershuis mogelijk. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van de gemeente Leiderdorp.

Bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (artikel 3)

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal één recreatiewoning. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieruimte' is een recreatieruimte met een inpandige gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m² GO (gebruiksoppervlak zoals bedoeld in het Bouwbesluit) toegestaan. Voor het kleinschalig kamperen zijn maximaal 4 kampeermiddelen, zoals een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik' is tevens het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten toegestaan. Voorts zijn binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' tuinen, groen, water en waterhuishoudkundige doeleinden alsmede parkeren toegestaan. De recreatiewoning dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak, hierbij geldt een goothoogte van maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte van 8 meter.

Bestemming 'Tuin' (artikel 4)

Een groot deel van het plangebied is bestemd als 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Bestemming 'Wonen – Buitengebied' (artikel 5)

De bestaande woning is bestemd als 'Wonen - Buitengebied'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, aan huis verbonden beroep en bedrijf in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen. Voorts zijn nutsvoorzieningen, bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, (voor-)tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen toegestaan. De goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 6)

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Dubbelbestemming Waarde - Landschap (artikel 7)

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de openheid, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de bijzondere kavelstructuur en kavelsloten. Ter plaatse van deze gronden is, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan.

Voorts is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze gronden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- ophogen van gronden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 8)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

Ook zijn, conform het vigerende bestemmingsplan 'Boterhuispolder' de twee vrijwaringszones van de waterkering als aanduiding opgenomen.