Wijzigingsplan

Zijldijk 41, te Leiderdorp

In opdracht van:	**De heer Overbeek**
Uitgevoerd door:	**Gerwin Bot, AgROM**
Versie:	**Vastgesteld**
IMRO ontwerp:	**NL.IMRO.0547.WPZijldijk41-VG01**
Datum:	**15 maart 2016**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. AANLEIDING 1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 4
1.5. LEESWIJZER 5

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE 6

2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING 6
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED 8

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE 10

3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING 10
3.2. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS 10

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID 13

4.1. INLEIDING 13
4.2. RIJKSBELEID 13
4.3. PROVINCIAAL BELEID 15
3.4 REGIONAAL BELEID 19
3.5 BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND 20
3.6 GEMEENTELIJK BELEID 21

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN 25

4.1 WATER 25
4.2 BODEM 26
4.3 FLORA EN FAUNA 27
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 28
4.5 GELUID 30
4.6 LUCHT 30
4.7 EXTERNE VEILIGHEID 31
4.8 MILIEUZONERINGEN 33
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 34
4.10 VERKEER EN PARKEREN 34

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID 36

6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID 36
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 36
6.3. OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO 36

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET 38

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft in het verleden een agrarisch bedrijf gehad ter plaatse van het perceel Zijldijk 41, te Leiderdorp. Ter plaatse van dit perceel is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning aanwezig. De wens van de initiatiefnemer is om het voormalige agrarische perceel en bedrijfswoning, conform huidig gebruik, als burgerwoning te kunnen benutten, waarbij de landschappelijke waarden van het perceel behouden blijven. Het initiatief dat centraal staat in het voorliggende wijzigingsplan gaat derhalve niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

Ter plaatse van het perceel Zijldijk 41 geldt het bestemmingsplan 'Boterhuispolder'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.

Afbeelding: huidige woning ter plaatse van de Zijldijk 41, te Leiderdorp

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

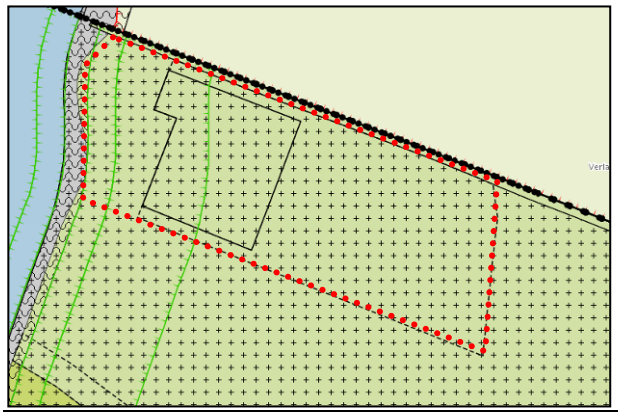
Het plangebied is gelegen in de Boterhuispolder in het noordelijk deel van de gemeente Leiderdorp. Het perceel Zijldijk 41 is kadastraal bekend onder sectie A nummer 7986. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bosschages gelegen langs de Zijldijk. De overige begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de daar aanwezige perceelsloot.

Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Zijldijk 41 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

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

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

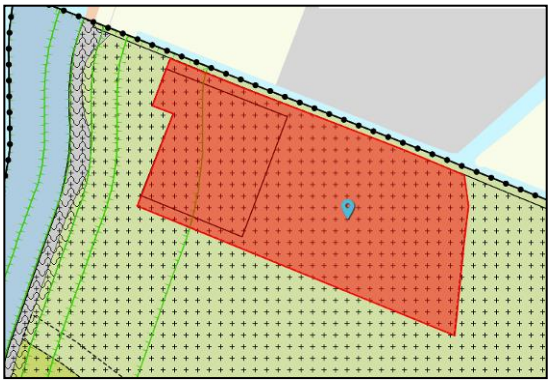


Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Boterhuispolder’ ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur en landschap’ (het lichtgroene vlak) bevat. De zwarte arcering betreft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

Agrarisch met waarden - Natuur en landschap

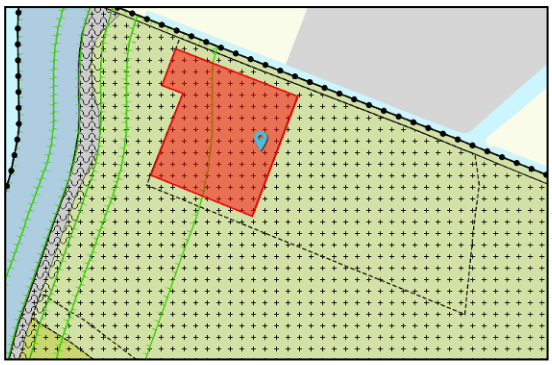
Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur en landschap’ zijn de volgende functies toegestaan: agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven, mede gericht op natuurbeheer, natuur en landschap en recreatieve voorzieningen in de vorm van wandel-, fietspaden en picknickplaatsen. Bedrijfswoningen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

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



Afbeelding: aanduiding ‘sierteelt’

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning is gelegen binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning worden gebouwd met een maximum inhoud van 650 m3 en een goothoogte van maximaal 6 meter. Uitbreiding van de inhoud van gebouwen ten behoeve van niet-agrarische bedrijven en agrarische nevenbedrijven is slechts toegestaan tot ten hoogste 10% van de bestaande inhoud.



Afbeelding: bouwvlak

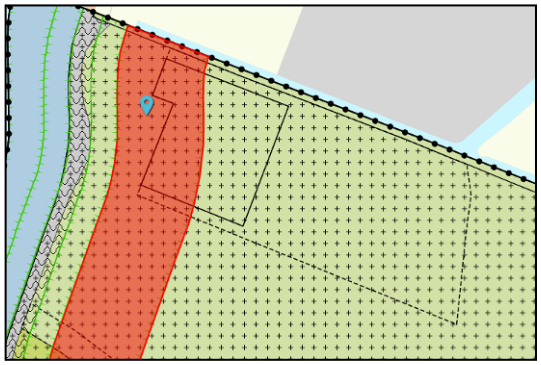
In artikel 3.6.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit het plan zodanig wijzigen dat een woonbestemming kan worden toegestaan. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan.

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

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

Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone

Het westelijk deel van het perceel ligt binnen het tracé van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone'. Binnen deze zone zijn regels opgenomen ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.



Afbeelding tracé van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone'.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan 'Boterhuispolder', de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit, te wijzigen zodat de volgende functies kunnen worden toegestaan:

a. *wonen;*
b. *kinderdagverblijf of naschoolse opvang met een maximum van twee groepen (tot dertig kinderen);*
c. *zorgboerderij tot een capaciteit van maximaal 10 zorgbehoevenden.*

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 wordt alleen toegepast indien:

a. *er sprake is van een zorgvuldige inpassing in het landschap;*
b. *de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
c. *het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;*
d. *als gevolg van de ontheffing de verkeersafwikkeling niet onevenredig wordt belast;*
e. *in geval van publieksaantrekking wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform het gemeentelijk parkeerbeleid;*

f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
h. aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
i. aangetoond is dat de maximale geluidsbelasting(en) op de gevel voor de betreffende functie niet overschreden wordt;
j. het niet tot gevolg heeft dat gevoelige functies gerealiseerd worden binnen 80 meter uit het hart van de hoogspanningsleiding zoals op de plankaart is weergegeven;
k. wanneer de functie gedacht is binnen de op de plankaart aangegeven milieuzone wegverkeer gedacht is, aangetoond is dat het plan op het gebied van externe veiligheid aan de wettelijke normen voldoet.

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de bovenstaande wijzigingsregels. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan ‘Boterhuispolder’ zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

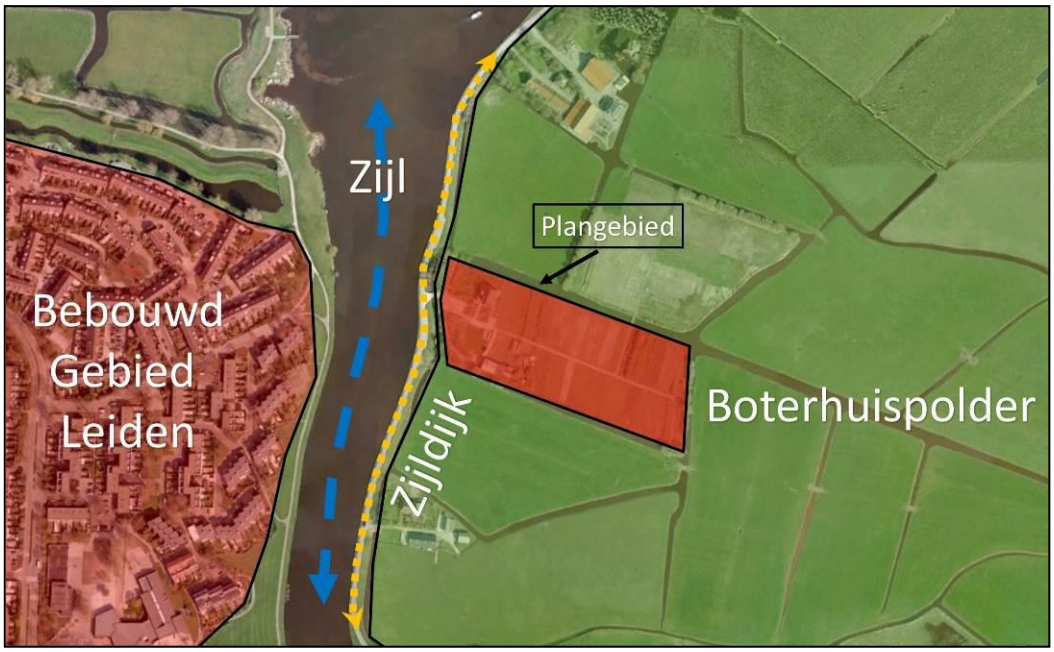
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

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 Rijpwetering. Kenmerkend voor de Boterhuispolder zijn de oude en bochtige verkavelingsstructuren waarbij de kavels in sommige gevallen natuurlijk zijn gevormd door aanwezige en verdwenen kreekgeulen.

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.



Afbeelding: ligging plangebied in omgeving

De omgeving ten oosten van de Zijldijk wordt gekenmerkt door een, ten opzichte van de Zijldijk, lager gelegen en open polderlandschap met een gevarieerde en relatief kleinschalige verkavelingsstructuur. De percelen worden van elkaar gescheiden door waterlopen en zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland en akkerland. Langs het lint van de Zijldijk, liggen enkele, veelal door bosschages omringende, woon- en (agrarische) bedrijfskavels als solitaire eenheden in het landschap.

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

Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Zijldijk 41 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Langs het perceel aan de Zijldijk 41 vormen bomen en bosschages een duidelijke scheiding tussen de Zijldijk en het plangebied (foto linksboven) Het noordelijk gelegen woon- en bedrijfsperceel alsmede het tussengelegen grasland is weergegeven op de foto rechtsboven. Het uitzicht vanaf de Zijldijk in westelijke richting is weergegeven op de onderstaande linker foto. Op de onderstaande rechter foto is het zicht op het zuidelijk gelegen woonperceel, vanaf de Zijldijk weergegeven.

2.2. Bestaande situatie plangebied

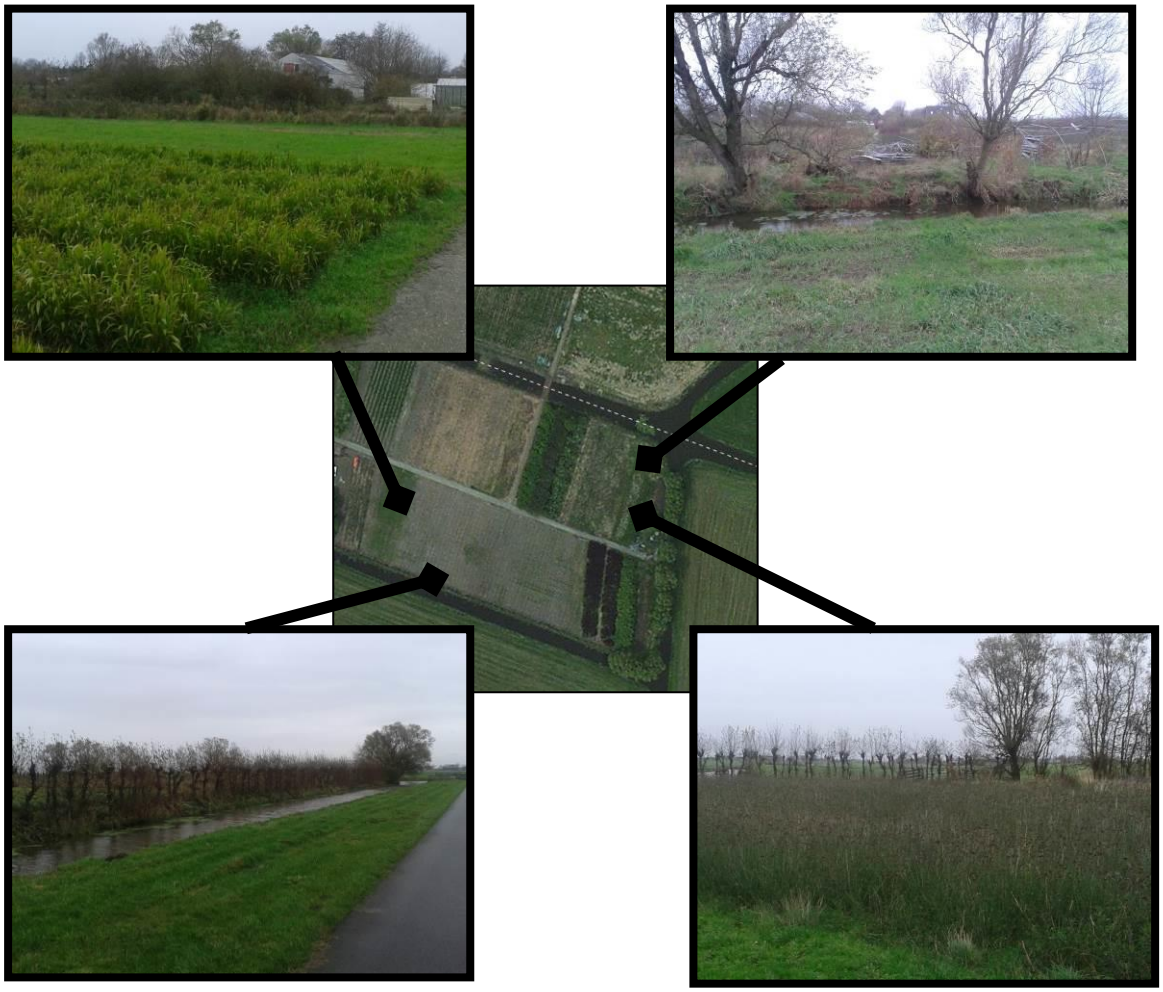
Het plangebied aan de Zijldijk 41 wordt gekenmerkt door een groene inrichting van het perceel.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning en de omliggende tuin vormen het noordwestelijk deel van het perceel. De woning heeft een goothoogte van circa 4,5 meter een bouwhoogte van circa 9 meter. Ten zuiden van de woning bevindt zich een schuur welke uitgaat van een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter. 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.

De onderstaande afbeeldingen geven een weergave van het westelijk deel van het perceel

Afbeeldingen: zichtbaar is het westelijk deel van plangebied aan de Zijldijk 41 in relatie tot de omgeving. De inrit van het perceel is weergegeven op de foto linksboven. Het aanzicht op de woning vanaf het zuidelijk deel van het perceel zijn weergegeven op de foto rechtsboven en linksonder. De bestaande parkeerplaats is te zien op de foto rechtsonder.

Het oostelijk deel van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



Afbeeldingen: zichtbaar is het oostelijk deel van plangebied aan de Zijldijk 41. De natuurlijke inrichting van dit deel van het perceel is te zien op de foto's.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de wenselijk bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming conform het bestaande gebruik van het plangebied aan de Zijldijk 41.

Gezien de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel Zijldijk 41 heeft de bestaande woning al geruime tijd geen binding meer met het agrarisch bedrijf. Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een feitelijke functionele wijziging van het plangebied, het plangebied voorziet deels reeds in een woonfunctie.

Het wijzigingsplan gaat voor het westelijk deel van het perceel uit van de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen'. Het oostelijk deel van het plangebied is voorzien met een agrarische bestemming waarbij de bestaande waarden voor natuur en landschap behouden blijven.

In het vigerende bestemmingsplan 'Boterhuispolder' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap', bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 3.6.1 van de planregels van het moederplan:

a. *er sprake is van een zorgvuldige inpassing in het landschap;*
   Conclusie: Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden of functionele wijziging van het gebruik van het plangebied. Derhalve is er geen sprake van nieuwe inpassing in het landschap.

b. *de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
   Conclusie: Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden of functionele wijziging van het gebruik van het plangebied. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' Bestaande aanwezige waarden ter plaatse van het plangebied worden niet aangetast.

c. *het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;*
   Conclusie: Het wijzigingsplan gaat uit van de bestaande situatie waarbij de natuurlijke waarden van het plangebied behouden blijven. Het initiatief voorziet niet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden of functionele wijziging van het gebruik van het plangebied. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een aantasting van de uitgangspunten van het moederplan.

d. *als gevolg van de ontheffing de verkeersafwikkeling niet onevenredig wordt belast;*
Conclusie: het voorliggende wijzigingsplan heeft niet tot gevolg dat er een onevenredige belasting op de verkeersafwikkeling op de Zijldijk ontstaat. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 4.10.

e. *in geval van publieksaantrekking wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform het gemeentelijk parkeerbeleid;*
Conclusie: Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een publieksaantrekkende functie. Met betrekking tot parkeren voorziet de woning, ten opzichte van de huidige bedrijfswoning, niet in een wijziging. Op het perceel is in de huidige situatie reeds voldoende parkeerruimte aanwezig.

f. *de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven niet onevenredig worden beperkt;*
Conclusie: Het voorliggende wijzigingsplan leidt niet tot niet in een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 4.8.

g. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;*
Conclusie: Het voorliggende wijzigingsplan leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

h. *aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie;*
Conclusie: De bodem is geschikt voor de beoogde functie. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 4.2.

i. *aangetoond is dat de maximale geluidsbelasting(en) op de gevel voor de betreffende functie niet overschreden wordt;*
Conclusie: Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar. Een nadere toelichting hiertoe wordt gegeven in paragraaf 4.5.

j. *het niet tot gevolg heeft dat gevoelige functies gerealiseerd worden binnen 80 meter uit het hart van de hoogspanningsleiding zoals op de plankaart is weergegeven;*
Conclusie: Het plangebied heeft een onderlinge afstand van circa 975 meter ten opzichte van de hoogspanningsleiding. De afstand ten opzichte van de hoogspanningsleiding is derhalve ruim voldoende.

k. *wanneer de functie gedacht is binnen de op de plankaart aangegeven milieuzone wegverkeer gedacht is, aangetoond is dat het plan op het gebied van externe veiligheid aan de wettelijke normen voldoet.*
Conclusie: Het plangebied is geen onderdeel van het gebied waar de gebiedsaanduiding geldt. De ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’ bevindt zich langs het tracé van de provinciale weg N445. Deze weg is, ten opzichte van het plangebied van het wijzigingsplan, gelegen op een afstand van meer dan 1000 meter.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan ‘Boterhuispolder’ zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het hoogheemraadschap en de gemeente Leiderdorp in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. 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.

<u>Conclusie</u>

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

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

Conclusie

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma 2009-2015.

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en zoetwatervoorziening, waterkwaliteit en gebruik van water. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt in het waterplan afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek heeft het Nationaal Waterplan betrekking op gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, zijnde het IJsselmeer, de Noordzee en de grotere rivieren. Het Rijk maakte in juni 2014 het voornemen bekend een nieuw Nationaal Waterplan op te stellen voor de periode 2016-2021. Het nieuwe Nationaal Waterplan bevindt zich momenteel in de ontwerpfase.

Conclusie

In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland is beschreven in paragraaf 3.4.

4.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer ‘Visie ruimte en mobiliteit’ heeft de provincie meerdere beleidsdocumenten vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma’s ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (hierna: VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en vanaf 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In relatie tot het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan zijn vanuit de VRM verschillende onderwerpen van toepassing. Op de verbeelding van de VRM (bron: www.ruimtelijkeplannen-zuidholland.nl) is het plangebied aangewezen als, onderdeel van:
- Het veenlandschap van het Groene Hart;
- Gebieden met een specifieke waarde (categorie 1 en categorie 2);
- kroonjuwelen;
- Groene buffers;
- Compensatie natuur, recreatie en landschap.

- *Het veenlandschap van het Groene Hart*

De Boterhuispolder maakt deel 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.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in twee categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

- *Gebieden met een specifieke waarde (categorie 1 en categorie 2)*

Op basis van de VRM is het plangebied aangewezen als gebied met een specifieke waarde van zowel categorie 1 als categorie 2.

Categorie 2: In de VRM is aangegeven dat de provincie een aantal gebieden met specifieke waarden in stand wil houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. De instandhouding van deze waarden vraagt om toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Categorie 1: Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie ‘gebieden met bijzondere kwaliteit’ zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit.

- *Kroonjuwelen*

Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Het plangebied is in het VRM onderdeel van het Kagerplassengebied.

- *Groene buffers*

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. In de VRM is aangegeven dat de provincie in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit wil behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw.

- *Compensatie natuur, recreatie en landschap*

In een dynamische omgeving is het onvermijdelijk dat plannen ontwikkeld worden die inbreuk maken op de te beschermen waarden. In het algemeen is het handelingskader voor ruimtelijke

kwaliteit gericht op een goede landschappelijke inpassing en mitigatie van de negatieve effecten bij nieuwe plannen, projecten of initiatieven. In een aantal gevallen wordt compensatie geëist als specifieke natuur-, recreatie- of landschapswaarden verloren gaan. De aangetaste waarden moeten elders worden hersteld.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart (vastgesteld door Provinciale Staten op 30 januari 2013) toont in vier lagen (laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving) de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Voor het plangebied zijn in relatie tot de lagenbenadering de volgende aspecten van toepassing:

<u>- Laag van de ondergrond: veencomplex:</u>
Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van venig tot (oude zee)klei.
In de toelichting op de kwaliteitskaart is aangegeven dat ontwikkelingen in het veenlandschap zorgdragen voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling. Ontwikkelingen in droogmakerijen dienen bij te dragen aan een duurzame waterhuishouding.

<u>- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: veen(weide)landschap:</u> het plangebied is onderdeel uit van het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). De diversiteit aan verkavelingspatronen en de kenmerkende landschapselementen zijn beeldbepalend en dienen te worden behouden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.

Afbeelding: uitsnede van de kwaliteitskaart van de provincie. De globale ligging van het plangebied van het wijzigingsplan is aangegeven met een rode cirkel.

- Laag van de beleving: kroonjuweel Kagerplassen en omgeving

De bijzondere waarde van het Kagerplassengebied 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 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. Uitganspunt is het behouden en versterken van de kwaliteiten van de ruimtelijke samenhang van de veenmeren, de onregelmatig verkavelde veenweidepolders, waterlopen, kades en molens.

Programma ruimte

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemd de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Voorliggende wijzigingsplan heeft geen betrekking op aspecten uit het programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in ruimtelijke plannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het wijzigingsplan.

In aansluiting op de Visie ruimte en mobiliteit zijn in de verordening verschillende regels opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Zo dient een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maart uit te gaan van een motivatie, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft of verbeterd.

Ingevolge artikel 2.3.2 'Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied' kan een ruimtelijk plan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken. Een vereiste is dan onder andere dat de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur', waarbij naast agrarische doeleinden (zonder bebouwingsmogelijkheden) het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken zijn opgenomen in de planregels.

Het initiatief is daarmee niet van (negatieve) invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteiten, dan wel de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

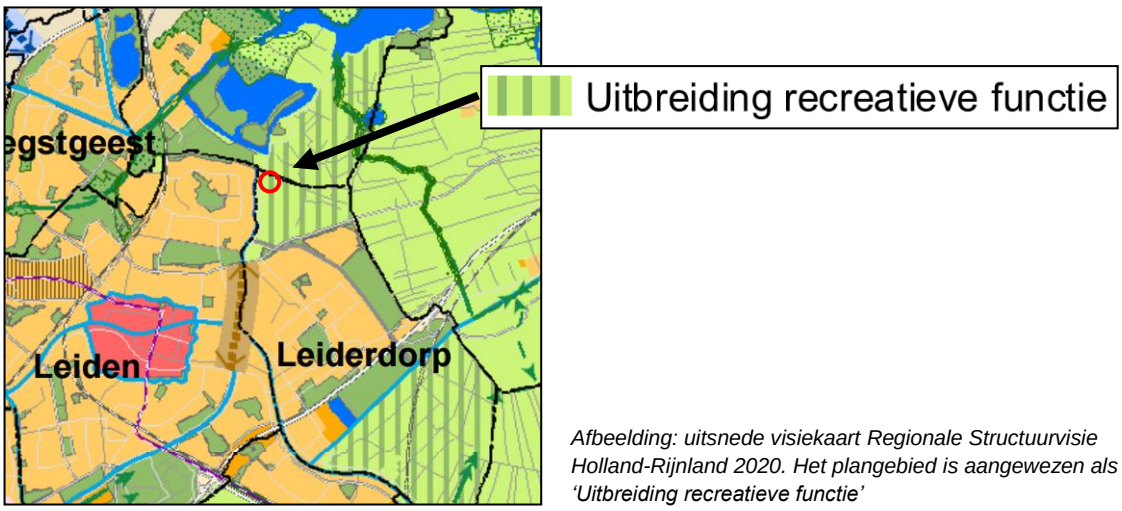
Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020

De gemeente Leiderdorp maakt deel uit van de regio Holland-Rijnland. De Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland is een beleidsdocument opgesteld door het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland. De regionale structuurvisie schetst, op een lager ruimtelijk schaalniveau dan de provinciale structuurvisie, een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Het voornaamste doel van het beleid in de regionale structuurvisie is een juiste balans te vinden tussen het behoud van het unieke karakter van de regio, met haar bollenlandschap en historische kernen en steden, en de wenselijke toekomstige ontwikkelingen.

Met de regionale structuurvisie hebben de Holland Rijnland-gemeenten de koers uitgezet voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone,

stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart en is op de visiekaart van de regionale structuurvisie aangewezen als ‘Uitbreiding recreatieve functie’.

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.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020. Het plangebied is aangewezen als ‘Uitbreiding recreatieve functie’

Conclusie

De voorziene bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woon- en tuin bestemming is niet in strijd met het geschetste regionale beleidskader. Het wijzigingsplan is niet van negatieve invloed op de wenselijke uitbreiding van de recreatieve waarden van de Boterhuispolder. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’, waarbij naast agrarische doeleinden (zonder bebouwingsmogelijkheden) het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken zijn opgenomen in de planregels.

Het initiatief is derhalve niet van negatieve invloed op de bestaande landschappelijke kwaliteit.

3.5 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) is het document waarin het hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. In het WBP wordt meer dan voorheen het accent op de uitvoering gelegd. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in

de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2015

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

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

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

Conclusie

De Zijldijk fungeert, ingevolge de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland, als regionale waterkering. Het voorliggende plangebied ligt deels binnen de ‘buitenbeschermingszone’ van de kering. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 4.2.

3.6 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Leiderdorp

De gemeente Leiderdorp werkt aan een ruimtelijke structuurvisie. Daarin schetst ze haar ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp voor de komende 20 jaar en haar rol in het verwezenlijken van die ambities. Het ontwerp van de ruimtelijke structuurvisie heeft van 6 augustus tot en met 17 september 2015 ter inzage gelegen. Verwacht wordt dat in december 2015 de definitieve versie van de Ruimtelijke structuurvisie ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

In de visie is aangegeven dat de Boterhuispolder een van de oudste polders van Nederland is en zich karakteriseert door een grillige verkaveling en bloksgewijze percelen. In de Boterhuispolder ligt het accent op gebruik van het agrarisch gebied voor de recreatie. Hierbij dient leegstand van bebouwing en kavels voorkomen te worden, dit beïnvloedt immers de belevingswaarde van de Boterhuispolder. Door het toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap is het wenselijk de netwerken voor langzaam verkeer te verbeteren teneinde de recreatieve waarden van de polder te verbeteren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met flora en fauna, zoals beperkte toegang tijdens het broedseizoen.

Conclusie

Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’, waarbij naast agrarische doeleinden (zonder bebouwingsmogelijkheden) het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken zijn opgenomen in de planregels.

De voorziene bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een tuin-, woon- en agrarische bestemming met waarde voor natuur en landschap is niet in strijd met de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Leiderdorp.

Behoud agrarisch erfgoed

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, ter plaatse van 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 zich 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

Het wijzigingsplan sluit aan op het beleidskader 'Behoud agrarisch erfgoed'. In aansluiting op dit beleidskader zijn voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' verschillende vereisten opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voldoet hieraan.

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

De voorliggende wijzigingsplan frustreert de uitvoering van de beleidsuitgangspunten van het Inrichtingsplan Boterhuispolder Leiderdorp – Teylingen niet.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

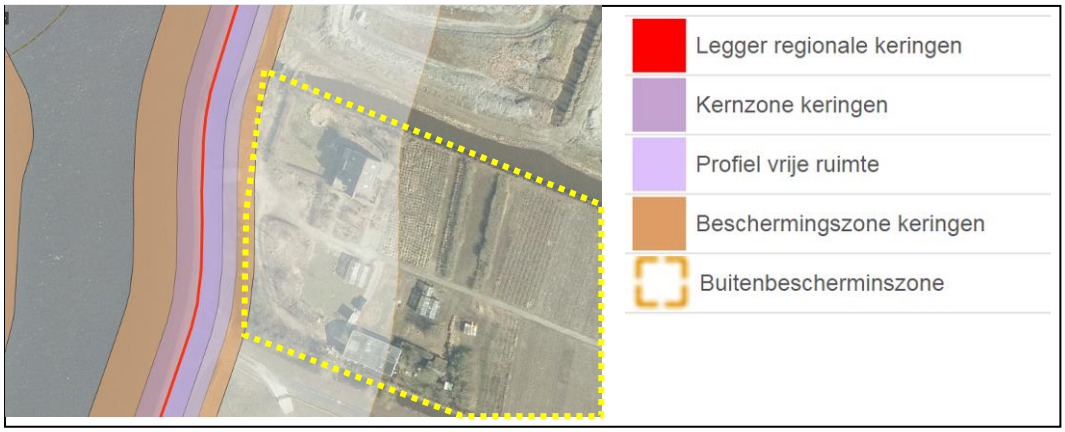
4.1 Water

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 ruimtelijke plannen 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 wijzigingsplan worden er geen (bodem)ingrepen voorzien die het veilig functioneren van de waterkering in het geding brengt. De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de bestaande waterhuishoudkundige aspecten van het plangebied.

De bescherming van de regionale waterkering blijft op basis van het vigerende bestemmingsplan (moederplan) Boterhuispolder gewaarborgd. Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

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

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet, naast de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur’ in een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende tuin, naar een woon- en tuinbestemming. Hierdoor is er geen sprake van wijziging in gebruik in relatie tot de Wet bodembescherming aangezien de functie hetzelfde blijft. Ook bij een bedrijfswoning dient de bodemgesteldheid aan de wettelijke waarden te voldoen.

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

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

- *Nationaal landschap Het Groene Hart*

Het plangebied maakt deel uit van het nationaal landschap Het Groene Hart. Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het Groene hart.

- *Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het voorliggende wijzigingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebieds-bescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

- *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ten oosten van het plangebied is de Stringsloot en bijbehorende kadebegroeiing onderdeel van de ‘natte’ Ecologische Hoofdstructuur. Ten noorden van het plangebied is de Lakerpolder en een gedeelte van de Zwanburgerpolder aangewezen als ‘droge’ Ecologische Hoofdstructuur. Het wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhouding van deze Ecologische Hoofdstructuur.

Afbeelding: oostelijk en noordelijk gelegen Ecologische Hoofdstructuur, het plangebied is bij benadering weergegeven in het rood

<u>Beschouwing</u>

Ten opzichte van de bestaande situatie worden er middels het wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan, ook worden in het kader van het initiatief geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot wijzigingen in ruimtelijke uitstraling of het operationele karakter van de betreffende kavel. Er zijn derhalve als gevolg van het initiatief geen nadelige gevolgen te verwachten voor (beschermde) flora en fauna.

<u>Conclusie</u>

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

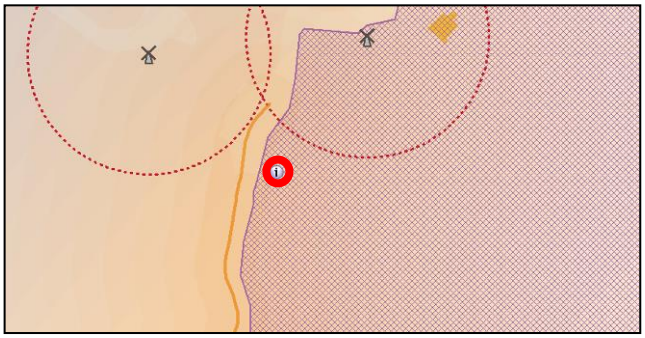
4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De

cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

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



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

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

<u>Beschouwing</u>

Het wijzigingsplan is niet van invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden van de ‘Kroonjuweel Kagerplassen en molens’ aangezien er geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden gegeven. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden, waardoor er geen nadelige effecten voor eventueel aanwezige archeologische waarden optreden.

<u>Conclusie</u>

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

4.5 Geluid

Verkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Beschouwing

Voorliggend initiatief gaat niet uit van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies en betreft ook geen uitbreiding van bestaande geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Omgevingsgeluid

Bij het toestaan van een woonbestemming, wordt de woning op grond van geluidwetgeving beschermd tegen geluidshinder afkomstig van omliggende bedrijven. Gezien de afstand van het plangebied tot de omliggende (agrarische) bedrijven van minimaal 150 meter, en het feit dat ter plaatse van het dichtstbijzijnde bedrijf reeds een woonbestemming aanwezig is kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning aan de Zijldijk 41 ruimschoots aan de normering voldoet.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

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

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

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

overschrijding van de normen. 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 pro-jecten 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

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet voor het westelijk deel van het perceel in een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het initiatief leidt daarmee niet tot extra verkeersbewegingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Derhalve kan het initiatief kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

4.7 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, 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

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet voor het westelijk deel van het perceel in een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten met het wijzigingsplan toegestaan. Daarbij blijft de feitelijke situatie ongewijzigd, waardoor er geen gevolgen optreden voor de bestaande veiligheidsniveaus. In de omgeving van het plangebied zijn voorts, conform de informatie van de risicokaart, geen risicobronnen gelegen. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen invloed op bestaande veiligheidsrisico's.

Conclusie

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

4.8 Milieuzoneringen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens een ruimtelijk plan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beschouwing

Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet voor het westelijk deel van het perceel in een bestemmingswijziging van de huidige agrarische bestemming naar een tuin- en woonbestemming.

Ter plaatse 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 de woning 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 woningen. Het wijzigingsplan voorziet hierdoor niet in onevenredige belemmeringen voor omliggende bedrijven.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 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. .

Het wijzigingsplan is niet van negatieve invloed op het milieu. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’, waarbij naast agrarische doeleinden (zonder bebouwingsmogelijkheden) het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken zijn opgenomen in de planregels.

Voor het westelijk deel van het perceel gaat het wijzigingsplan uit van een functiewijziging van de huidige agrarische bestemming naar een tuin- en woonbestemming. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft voor het westelijk deel van het perceel betrekking op de functiewijziging van de huidige agrarische bestemming naar een tuin- en woonbestemming. Het oostelijk deel van het perceel gaat uit van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’. Het initiatief gaat ten opzichte van de bestaande situatie niet uit van extra

bebouwingsmogelijkheden of intensievere gebruiksmogelijkheden, welke aanleiding zouden kunnen geven voor grotere verkeersstromen of een grotere parkeervraag.

Het initiatief voorziet in voldoende parkeerruimte op het eigen perceel en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie. Het initiatief is daarmee vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. In het algemeen geldt in Leiderdorp dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen.

6.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp. Door de meeste overlegpartners is aangegeven dat het voorliggende wijzigingsplan geen belangen schaad.

Er is enkel door de provincie Zuid-Holland een inhoudelijke vooroverlegreactie ingediend. In de regels van het concept-wijzigingsplan is als ontheffingsmogelijkheid opgenomen dat detailhandel ten behoeve van ter plaatse geproduceerde of streekeigen geproduceerde agrarische producten mogelijk is. Door de provincie is aangegeven dat dit niet in lijn is met het bepaalde in artikel 2.1.4, lid 1 van de Verordening ruimte, waarin wordt bepaald dat nieuwe detailhandel niet mogelijk is.

Reactie: het ontwerp-wijzigingsplan is gezien de reactie van de provincie aangepast.

Voorts is door de provincie aangegeven dat het wenselijk is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie-3’, ‘Waterstaat-Waterkering’ en de ‘Vrijwaringszone beschermingszone Waterkering’ aan te duiden op de verbeelding en op te nemen in de regels van het wijzigingsplan.

Reactie: Middels het voorliggende ontwerp-wijzigingsplan is gekozen voor een beknopte systematiek waarbij in de planopzet alleen de delen die van bestemming wijzingen in de bestemmingsregels zijn opgenomen. Voor het overige geldt dat de regels behorende bij het

moederplan 'Boterhuispolder' met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, onverkort van toepassing blijven. Hiermee wordt beoogd dat de ter plaatse geldende dubbelbestemmingen en algemene regels ook onverkort van toepassing blijven ter plaatse van het perceel aan de Zijldijk 41. Om dit te verduidelijken zijn de 'Overige regels' (artikel 5) van het wijzigingsplan aangepast:

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels, alsmede de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3', dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering', 'Vrijwaringszone - Waterkering beschermingszone' en 'Vrijwaringszone - Waterkering buitenbeschermingszone', behorende bij het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, blijven onverkort van toepassing.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

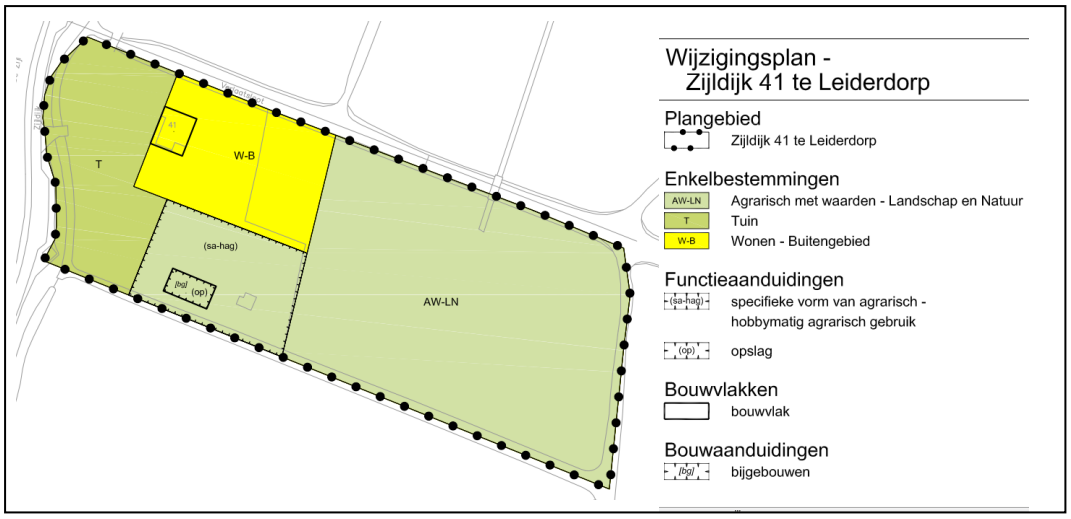
6.1 Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, planregels en een verbeelding. In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot gelden milieu- en omgevingsaspecten. Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

6.2 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0547.WPZijldijk41-ON01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt het oostelijk deel van het perceel gewijzigd naar de bestemming ‘Tuin en ‘Wonen - Buitengebied’. Ter plaatse van het westelijk deel van het perceel geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding: verbeelding ontwerp-wijzigingsplan ‘Zuidelijk 41 te Leiderdorp’

Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het open landschap gebonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen en dijken. Voorts is binnen deze bestemming water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, tuinen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bestaande schuur is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding ‘bijgebouw’
In de bestaande schuur is inpandige opslag ten dienste van het agrarisch gebruik en/of de naastgelegen woonfunctie toegestaan. Voor de overige delen geldt een bouwverbod. Ter plaatse van de aanduiding ‘agrarisch - hobbymatig’ is tevens het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee, mede gericht op natuur- en landschapsbeheer, toegestaan.

Bestemming ‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming ‘Tuin’ mogen, met uitzondering van erkers bij woningen, geen gebouwen worden opgericht.

Bestemming ‘Wonen - Buitengebied’

De voor ‘Wonen - Buitengebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw zijn toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de woning. Voorts zijn binnen deze bestemming nutsvoorzieningen, tuinen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen toegestaan.

De bestaande woning is op de verbeelding aangegeven middels een bouwvlak. Voor de woning geldt een maximale goothoogte van 6 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bestemmingsplan ‘Boterhuispolder’

Ten aanzien van dubbelbestemmingen, algemene regels, overgangs- en slotregels blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Boterhuispolder' met het nummer NL.IMRO.0547.BPBoterhuispolder-VG01 van de gemeente Leiderdorp, vastgesteld op 11 oktober 2010, blijven onverkort van toepassing.