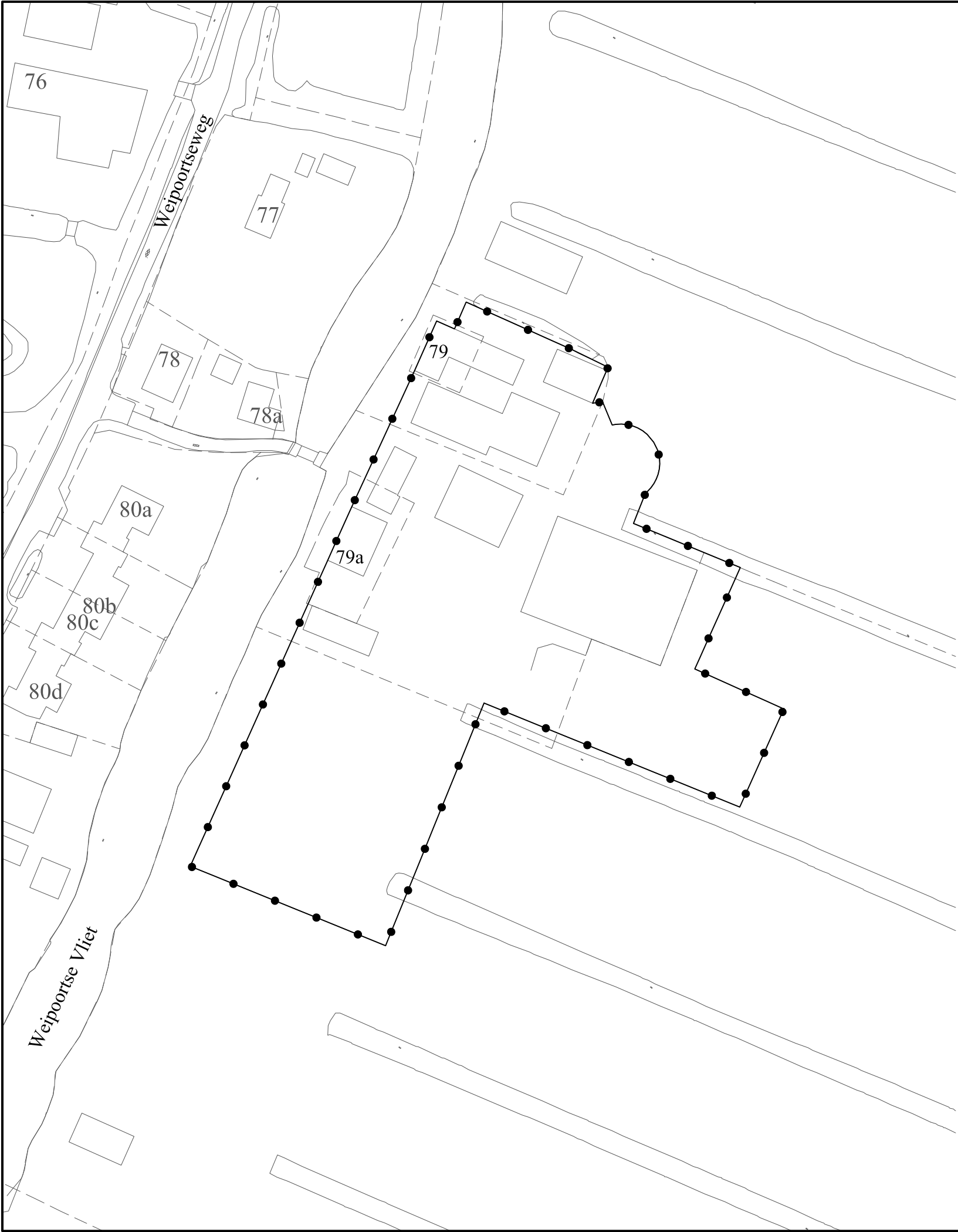




toelichting



PLANGEBIED



Plangebied

VERKLARINGEN



ondergrond - kadastraal en topografisch

gemeente

Zoeterwoude

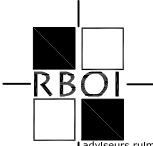
wijzigingsplan

Uitbreiding bouwvlak Weipoortseweg 79a



noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0638.BP00002WY001-ONT1			concept	afmeting	: A3
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer		29-07-2010	ontwerp	aantal bladen	: 1
063800.15621.00			vastgesteld	bestand	: 0TXX-Wyz



adviseurs ruimtelijke ordening

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: ing. M. den Boer-Kolbeek
: NHD

Nummer: JN/10-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude;

gezien het verzoek van de van de heer H. Duivenvoorde, Weipoortseweg 79 te Zoeterwoude, tot vergroting van het bouwvlak aan de Weipoortseweg 79 ten behoeve van de aanleg van een kuilopslag;

dat de locatie is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de raad op 28 februari 2010;

dat wij met toepassing van artikel 4.8.1 van bestemmingsplan Landelijk Gebied bevoegd zijn de grootte van een bouwvlak te wijzigen tot maximaal 1,5 hectare met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig, duurzaam agrarisch bedrijf;
- b. verlies van aanwezige landschapselementen dient gecompenseerd te worden op de gronden behorende bij het agrarische bedrijf;
- c. er dient rekening te worden gehouden met de noodzaak voor voldoende waterberging en in de omgeving aanwezige gevoelige functies.
- d. bij vergroten van het bouwvlak dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, waarbij in ieder geval gebruik dient te worden gemaakt van gebiedseigen beplantingsvormen;
- e. bij vergroten van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, waarbij in ieder geval waardevolle doorzichten in de bebouwingslinten niet onevenredig worden aangetast;
- f. ter toetsing van hetgeen gesteld onder d en/of wordt het plan voorgelegd aan een adviseur inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

dat de oppervlakte van het bouwvlak, ook na de gevraagde vergroting, beneden de 1,5 hectare blijft;

dat sprake is van een volwaardig, duurzaam agrarisch bedrijf als bedoeld in het bestemmingsplan;

dat geen sprake is van het verlies van landschapselementen ten gevolge van de aanleg van deze kuilopslag;

dat de aanleg van de kuilvoeropslag geen invloed heeft op de waterberging;

dat de kuilopslag een uitbreiding betreft van de reeds bestaande kuilopslag;

dat de aanleg van de kuilvoeropslag geen negatieve gevolgen heeft voor de nabijgelegen woningen;

dat ter plaatse van de gevraagde kuilvoeropslag geen sprake is van een doorzicht;

dat de adviseur landschap positief heeft geadviseerd inzake deze wijziging;

dat ter bescherming van het landschap onwenselijk is dat de kuilvoeropslag meer dan 1,5 meter hoog is;

dat het wijzigingsplan de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft doorlopen en in dit kader overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **XXXXX** zes weken ter visie heeft gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld, schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp naar voren te brengen;

dat gedurende de periode van ter inzage legging *wel/ geen* reacties zijn ingekomen;

gelet op de artikelen 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

- bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld 18 februari 2010, te wijzigen overeenkomstig de bij dit besluit horende tekening met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter mag bedragen.

Zoeterwoude,

Burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,

de secretaris,

de burgemeester,

W.A.M. Zoetemelk-van der Hulst

E.G.E.M. Bloemen

Landschappelijke beoordeling aanvraag bouwvlakvergroting tbv kuilplaat.

1. Inleiding

De heer Duivenvoorden heeft een verzoek om bouwvlakvergroting gedaan ten behoeve van de aanleg van een kuilplaat. In het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven ontheffing verlenen van de op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak; met inachtneming van o.a. het volgende:

- c. overschrijding van bouwvlakken is slechts toelaatbaar voor zover de aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden daarbij niet onevenredig worden aangetast;
- d. overschrijding van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is slechts toelaatbaar voor zover de aanwezige cultuurhistorische, waaronder de waardevolle doorzichten in de bebouwingslinten, daarbij niet onevenredig worden aangetast;
- h. ter toetsing van hetgeen gesteld onder c en/of d wordt het plan voorgelegd aan een adviseur inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

De rapport bevat de toetsing door de adviseur inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie. De toetsing vindt plaats op de volgende punten;

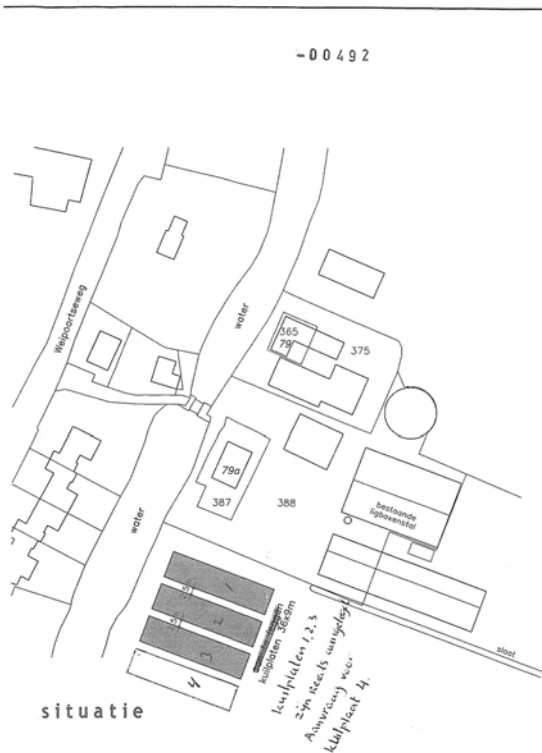
- 1. Worden de landschappelijke waarden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast?**
- 2. Worden de natuurlijke waarden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast?**



Figuur 1; Situering Weipoortseweg in Zoeterwoude

2. De aanvraag

De aanvraag betreft een vergroting van het bouwvlak aan de zuidzijde van het huidige bedrijf. Er liggen aan die zijde reeds drie kuilplaten en met de vergroting van het bouwvlak zou daar nog een kuilplaat bij kunnen komen.



Figuur 2. Het plan zoals aangevraagd

3. Oorspronkelijke situatie

Het plangebied ligt in het veenweidegebied van Zuid Holland en heeft een kenmerkende slagenverkaveling, met lange smalle percelen waarbij de boerderijen liggen op de kop van het perceel, aan de oorspronkelijke ontginningsbasis de Weipoortse Vliet. Dit deel van Weipoort is als geheel zéér waardevol, zowel cultuurhistorisch als landschappelijk. De drie rijen bebouwing, die vanaf de weg en de bruggen over de Weipoortse Vliet beleefbaar zijn, maken dit deel van de Weipoort bijzonder en uniek in Zuid- Holland. Als visie voor dit deel van Zoeterwoude geldt "Behouden en versterken bestaande karakteristieken binnen het lint. Zeer zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen zodat ze niet detoneren binnen de kleine schaal van het lint en de erven, op zo'n manier dat ze de waarden niet aantasten en bij voorkeur zelfs versterken". Van belang is het herkenbaar houden van gave verkavelingspatronen van middeleeuwse ontginningen met langgerekte percelen en poldersloten, weteringen en bebouwingslinten. Daarnaast is van belang het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, het open veenweidegebied. Tussen de gebouwen bevinden zich lange zichtlijnen over het achtergelegen gebied. Veel van deze zichtlijnen zijn nog aanwezig.

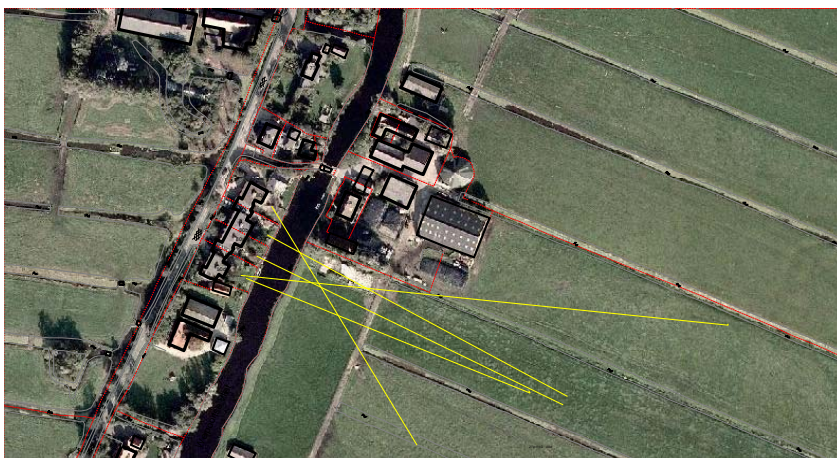


Figuur 3. Oorspronkelijke situatie

4. Beoordeling aangevraagde situatie

Op de locatie Weipoort 79, een boerderij gelegen aan de oostkant van het water is geen zichtlijn aanwezig vanaf de weg over het achterland. Wel zijn er zichtlijnen vanaf de bebouwing aan de westkant van de Weipoortse Vliet over het achterland richting het oosten. Om deze zichtlijn te behouden zijn de drie aanwezige kuilplaten 'verdiept' aangelegd. Ook de nieuwe kuilplaat zal 'verdiept' aangelegd worden. De zichtlijn zal zo behouden blijven. De kuilplaat wordt strak langs de drie bestaande kuilplaten gesitueerd en zal de structuur van het kavel.

Conclusie; de landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast.



Figuur 4. Zichtlijnen vanaf vier zichtpunten

Natuurwaarden

In de oorspronkelijke situatie is het plangebied in gebruik als grasland. Door het intensieve gebruik van het grasland, is de natuurwaarde vrij gering. Belangrijke natuurwaarden worden gevormd door de weidevogels die in deze omgeving vrij veel voorkomen. Weidevogels broeden echter bij voorkeur niet binnen 200 meter van bomen en bebouwing, in verband met het gevaar van predatie. Daarom broeden er in en rond het plangebied naar verwachting hoogstens enkele minder kritische weidevogels (zoals Kievit).

Conclusie: de natuurlijke waarden worden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast.

5. Conclusie

1. Worden de landschappelijke waarden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast?

De belangrijkste landschapswaarden betreffen de openheid en de landelijke uitstraling met grasland. Door de kuilplaat verdiept en aansluitend aan de bestaande platen aan te leggen is negatief effect op het landschap niet onevenredig. De kavelstructuren blijven behouden en het zicht over het water naar het achterland blijft aanwezig. Bij verwijdering van de kuilplaten kan het landschap weer geheel hersteld worden. Er treed geen onherstelbare aantasting op.

2. ☐ Worden de natuurlijke waarden niet onevenredig of onherstelbaar aangetast?

Natuurwaarden zijn niet of nauwelijks aanwezig. Door de kuilplaten te verwijderen is de oorspronkelijke openheid eenvoudig te herstellen. Herstel van het grasland zal wat langer duren, maar een raaigrasweide zoals in de omgeving het meest voorkomt is ook op de verstoorde grond realiseerbaar. De aantasting die met de huidige aanvraag gepaard gaat is dus niet onherstelbaar. Door het intensieve gebruik van de locatie is de aanwezigheid van waardevolle flora en fauna zeer beperkt en is het effect van de kuilplaat acceptabel. De natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast.

Er zijn geen landschappelijke of natuurlijke redenen om de ontheffing niet te verlenen.

Welke voorwaarden moeten aan de ontheffing worden gesteld?

- De kuilplaat wordt net als de bestaande kuilplaten 'verdiept' aangelegd.
- ☐ De kuilplaat wordt strak tegen de bestaande kuilplaten aangelegd en doet geen afbreuk aan de kavelstructuur.

-00492

