



Gemeente
Zoeterwoude

september 2013



NL.IMRO.0638.BP00010-VOW1

*Bestemmingsplan
Boerderij 't Geertje*

NL.IMRO.0638.BP00010-VOW1

Bestemmingsplan Boerderij 't Geertje

Datum september 2013
Uitgave Gemeente Zoeterwoude
Samenstelling Ruud de Jong

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Doel van het plan
- 1.4 Vigerende regeling
- 1.5 Procedure voor actualiseren van het bestemmingsplan
- 1.6 Onderdelen van het bestemmingsplan
- 1.7 Opzet van de plantoelichting

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Europees beleid
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal en regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Planvorm
- 4.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 5 Onderzoek

- 5.1 Cultuurhistorie en archeologie
- 5.2 Ecologie
- 5.3 Milieuaspecten
- 5.4 Water
- 5.5 Verkeer
- 5.6 Beeldkwaliteit

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Financiële uitvoerbaarheid
- 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.4 Handhaving

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Nota Uitgangspunten Bestemmingsplan Boerderij 't Geertje
- Bijlage 2 Ecologisch onderzoek

Bijlage 3	Milieuaspectenonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Vormvrije m.e.r. beoordeling
Bijlage 6	Analyse verkeerstelling
Bijlage 7	Beeldkwaliteitplan

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
Artikel 4	Natuur
Artikel 5	Leiding - Water
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7	Antidubbeltelregel
Artikel 8	Algemene bouwregels
Artikel 9	Algemene gebruiksregels
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels
Artikel 12	Overige regels

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 13	Overgangsrecht
Artikel 14	Slotregel

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Iedere gemeente heeft tot taak om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor elk stuk van haar grondgebied een bestemming aan te wijzen en met het oog op die bestemming regels te geven.

Een bestemmingsplan verschaft de juridische basis voor overheid, burgers en bedrijven ten aanzien van wat wel of niet is toegestaan in het betreffende gebied en moet elke tien jaar worden geactualiseerd.

Bestemmingsplannen die per 1 juli 2008 ouder waren dan tien jaar, moeten binnen vijf jaar zijn geactualiseerd.

Per die datum waren verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Zoeterwoude, ook voor Boerderij 't Geertje, ouder dan tien jaar. Voor het hele buitengebied, ook voor Boerderij 't Geertje, is een ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft in 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) is het bestemmingsplan echter niet vastgesteld voor de percelen van Boerderij 't Geertje, teneinde de situatie ter plekke nader te onderzoeken. Daarbij is besloten om naderhand alsnog een (postzegel)bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is daarvan het resultaat.



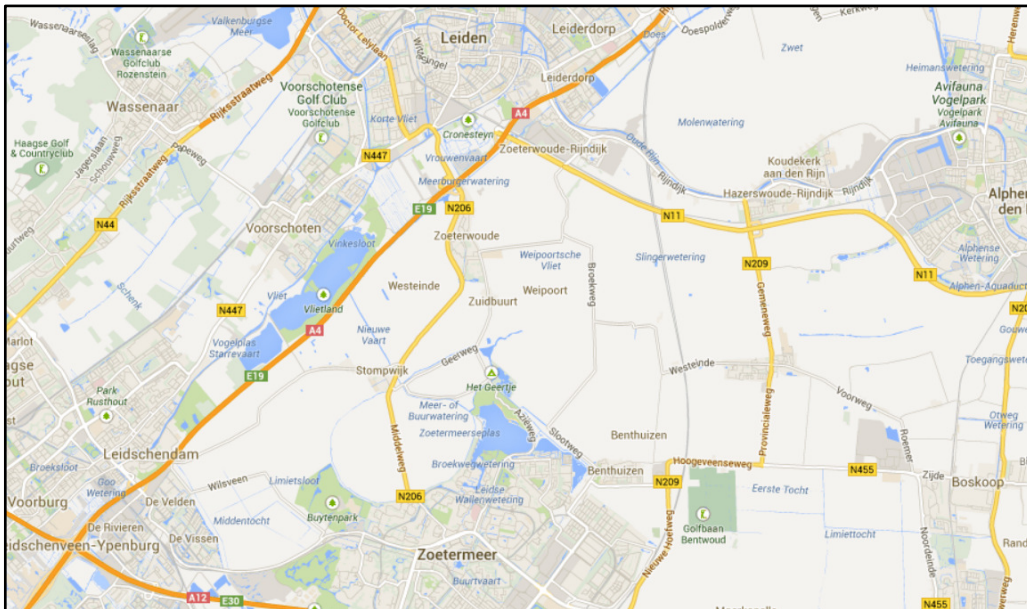
1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen van Boerderij 't Geertje, Geerweg 7, in het oostelijk deel van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

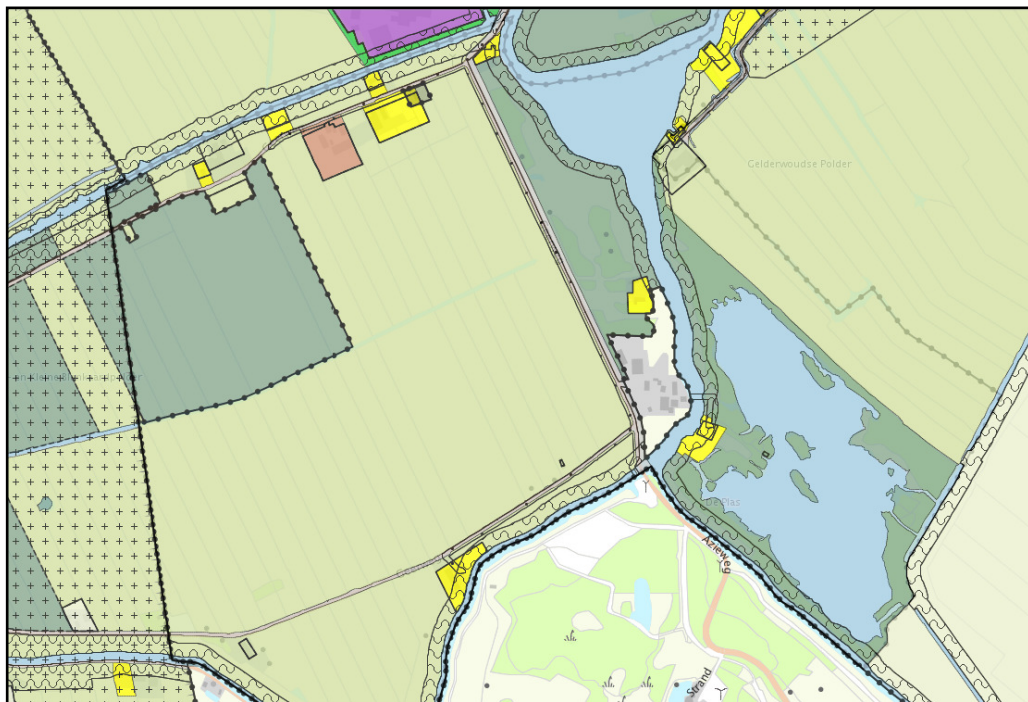
Het plangebied wordt ten westen begrensd door de Geerweg, ten oosten door de Noord Aase Vliet en ten noorden door het provinciaal natuurterrein tussen de Geerweg en de Noord Aase Vliet.

Het plangebied past naadloos binnen het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010).

Figuur 1
Grens van het plangebied (bron: gemeente Zoeterwoude)



Figuur 2
Ligging van Het Geertje in de regio (bron: Google Maps)



Figuur 3
Plangebied als enclave binnen bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010)
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

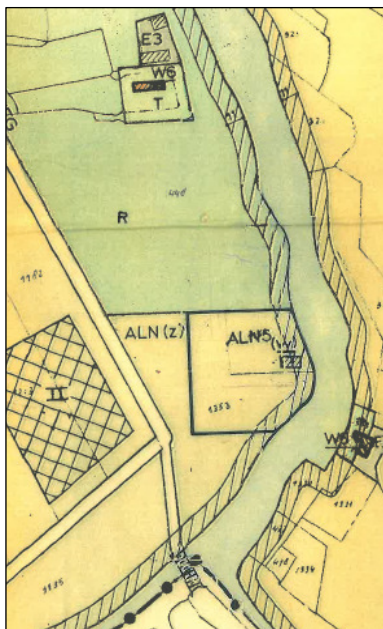
1.3 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een actuele en gedetailleerde bestemmingsregeling voor de aard en omvang van het huidige multifunctionele landbouwbedrijf ter plaatse.

In principe bedraagt de planperiode tien jaar. Mogelijk wordt het plan tegelijkertijd met bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) herzien, in 2020.

1.4 Vigerende regeling

In het gebied vigeert Bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder (1981), vastgesteld op 15 december 1982 door de gemeente en goedgekeurd op 21 augustus 1984 door de provincie.



Figuur 4

Kaartuitsnede bestemmingsplan Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder 1981

Vigerende bestemmingen zijn ALN (bestemd voor agrarische bedrijven, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en beperkt recreatief medegebruik) en R (bestemd voor land- en oeverrecreatie en in samenhang hiermee voor picknickplaatsen, parkeerplaatsen, wandelpaden en groenvoorzieningen)

1.5 Procedure voor actualiseren van het bestemmingsplan

Inpraak en overleg

Op 5 februari 2013 heeft de gemeente een inloopavond gehouden over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

Met inachtneming van de ingediende inspraakreacties heeft de gemeenteraad op 28 maart 2013 de uitgangspunten vastgesteld in een nota van uitgangspunten.

Op grond van de vastgestelde uitgangspunten is voorliggend voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het wordt aan de wettelijke overlegpartners voorgelegd voor advies.

Vervolgprocedure

Met inachtneming van de overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dat wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, gedurende welke termijn een ieder zijn mening, in de vorm van zienswijzen, kan indienen. Hierna zal het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. Vervolgens kan door zienswijze indieners nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Digitaal uitwisselbare plannen

Een bestemmingsplan wordt langs elektronische weg vastgelegd, en wordt ook als zodanig vastgesteld. Daarnaast wordt ook een papieren versie vastgesteld. Bij verschil tussen de digitale en de papieren versie, is de digitale inhoud beslissend.

Het digitale bestemmingsplan wordt beschikbaar gesteld op een landelijke voorziening, waar het in “elektronische vorm voor een ieder toegankelijk en raadpleegbaar” is: de website www.ruimtelijkeplannen.nl, ook wel aangeduid als RO-online.

Ook via de gemeentelijke website kunnen de bestemmingsplannen worden geraadpleegd, zowel de in voorbereiding zijnde als de vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen.

1.6 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels, die vergezeld gaan van een niet juridisch bindende plantoelichting.

Op de verbeelding, die in de praktijk ook bekend staat als de bestemmingsplankaart, zijn de bestemmingen weergegeven.

De regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken en geven per bestemming het doel of de doeleinden aan.

1.7 Opzet van de plantoelichting

Hoofdstuk 2 geeft de gebiedsvisie weer die is gebaseerd op de gebiedsvisie van bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010).

Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van relevant ruimtelijk beleid op europees -, rijks-, provinciaal - en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 4 volgt een toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 5 behandelt de ruimtelijke gevolgen van de bestemmingsregeling voor het milieu en het woon- en leefklimaat aan de hand van de verschillende sectorale aspecten.

In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, op het gevoerde overleg en op de inspraak en zienswijzen bij het opstellen van het plan.

Hoofdstuk 2

Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude vormt een uniek gebied in en aan de rand van het Groene Hart. Het is een goed bewaard gebleven karakteristiek oud-Hollands veenweide- en droogmakerijlandschap met cultuurhistorisch zeer waardevolle ontginningsassen. Het gebied herbergt nog grote natuurwaarden en veel agrarische bedrijven hebben natuurbeheer in hun bedrijfsvoering een plaats gegeven.

De Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, in het oostelijk deel waarvan Boerderij 't Geertje is gesitueerd, is een overzichtelijke en eenduidige polder, als gevolg van de geringe grootte van de polder in combinatie met de duidelijk herkenbare begrenzing door de omringende dijk. Er zijn waardevolle kavelpatronen. Het grondgebruik is weiland. Aan de oostzijde bestaat de rand langs de Noord Aa uit bosjes en natuur. Oude boerderijen staan hoog met de kop naar het water, de ontsluiting was oorspronkelijk via het water. Recentere bebouwing is op de Geerweg gericht, die rond loopt, onderlangs de randen van de polder. De bebouwing is wat verspreid en vormt geen lint. Kenmerkend is het vrije uitzicht vanuit de polder op de ringdijk.

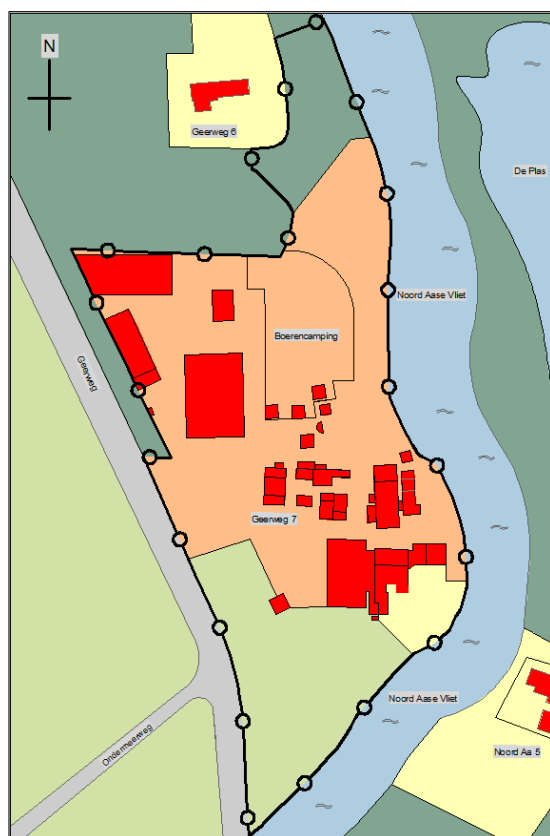
Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van een gebied wordt gevormd door wateren, landerijen, dijken, wegen, parken, gebouwen, bouwwerken, enzovoorts, en ontwikkelt zich voortdurend onder invloed van menselijke activiteiten.

In figuur .. is de ruimtelijke structuur van het plangebied weergegeven. Het heeft een oppervlakte van 21.350 m² en wordt geheel ingenomen door het multifunctionele landbouwbedrijf Boerderij 't Geertje.

Centraal op het terrein is het boerderijf gesitueerd. Het met bedrijfsbebouwing bebouwbaar bouwvlak (ruim 7.600 m²) is voor bijna de helft bebouwd met agrarische en agrotouristische bedrijfsbebouwing. Aan de voorzijde van het erf bevindt zich ter weerszijden van de toegang een tweetal parkeerterreinen (samen 2.000 m²). Aan de rechter - ofwel zuidzijde is een dierenweide (4.500 m²), oplopend tegen de kade van de Noord Aase Vliet. Ter linker - ofwel noordzijde, achteraf, ligt het kampeerveld (1.700 m²), dat overgaat in de strook grasland op de kade langs de Noord Aase Vliet (5.500 m²).

De bebouwing omvat een bedrijfswoning, een ligboxenstal, een geitenschuur, een winkel annex zuivelmakerij, een werktuigenberging, een voormalige koestal (huidig restaurant), een voormalige werktuigenberging (huidige groepsruimten), trekkershutten en een sanitairgebouw, en een scala aan kleinere dierenverblijven, al dan niet aan elkaar gebouwd.



Figuur
Huidige ruimtelijke structuur van het
plangebied (bron: gemeente Zoeterwoude)



Functionele structuur

De functionele structuur van het plangebied wordt gevormd door de hoofdfuncties:

- biologische, grondgebonden veehouderij (aansluitend aan het plangebied, aan de overzijde van de Geerweg, beschikt het bedrijf in de polder over 30 ha weidegrond en op 800 meter afstand nog één erf met grote schuur),
- zuivelmakerij, met verwerking van het melkquotum (in 2012 140.000 kg) tot hoofdzakelijk kaas

en de aan de hoofdfuncties gerelateerde nevenactiviteiten:

- kinderboerderij: erf, stallen en schuren zijn dagelijks openbaar toegankelijk voor publiek, zonder entreegeld,
- boerderijwinkel: aangesloten bij de coöperatie Landwinkel, open van 10-17.30 uur, met verkoop van geitenmelk, eigengemaakte en andere streekproducten, boerenpakketten,
- boerderijrestaurant: open van 10-17 uur, voor pannenkoek, tosti, broodje kaas, melk, sap, ook voor groepsmaaltijden,
- camping, met 2 trekkershutten en maximaal 10 tentjes,
- verhuur fietsen, boten en kano's,
- diverse groepsruimten, voor groeps- en vakantieactiviteiten, bedrijfsuitjes, kinderpartijtjes, vrijgezellenfeestjes, rondleiding scholieren, etcetera, en
- parkeerruimte voor circa 75 personenauto's (buiten het plangebied, over de brug naar Zoetermeer, is er op eigen terrein nog eens parkeerruimte voor circa 75 personenauto's).

2.2 Toekomstige situatie

Overeenkomstig de gebiedsvisie voor bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) is het ruimtelijk beleid voor Boerderij 't Geertje gericht op het behouden en versterken van het karakteristieke open veenweidegebied en op het streven naar duurzame, grondgebonden veehouderij in samenhang met het versterken van de beleavings- en gebruikswaarde van het landschap.

Deze gebiedsvisie is in de regels van bestemmingsplan Landelijk Gebied vertaald in kaders voor de verbreding van agrarische bedrijven.

Boerderij 't Geertje is bij uitstek een voorbeeld van verbreding van agrarische bedrijven. Deze veehouderij heeft zich gaandeweg ontwikkeld tot een multifunctioneel landbouwbedrijf. Er is sprake van een brede economische basis, die een duurzame bedrijfsvoering voor langere tijd waarborgt.

Met name de agrotouristische nevenactiviteiten van het bedrijf overstijgen de kaders van bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) voor verbreding van agrarische bedrijven.

Voor onderhavige planperiode behoudt het plangebied de bestaande, gelijkblijvende ruimtelijke structuur.

Het huidige, volwaardig agrarische bedrijf blijft de hoofdfunctie voor deze planperiode. Dit is de ruimtelijk meest bepalende functie ter plaatse, zowel in relatie tot de locatie zelf als tot de omgeving.

Nevenactiviteiten betreffen agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten of recreatieve functies/agrotourisme en mogen meer inkomen of omzet opleveren dan de hoofdfunctie.

Niet-agrarische nevenactiviteiten zijn niet toelaatbaar als deze de kaders van bestemmingsplan Landelijk Gebied voor verbreding van agrarische bedrijven overstijgen.

Evenals in bestemmingsplan Landelijk Gebied is zaalverhuur in het geheel niet toelaatbaar. Dit laatste geldt ook voor feesten en voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse.

Hoofdstuk 3

Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het relevante europees -, rijks-, provinciaal - en gemeentelijk beleid. Gezamenlijk vormen deze het kader voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Boerderij 't Geertje.

3.1 Europees beleid

Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Het streven is onder meer gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbeteren van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld in 2012, schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om te veel bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling te voorkomen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor de 13 nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat erover of niet'). Het betreft de volgende belangen:

- ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe heeft het Rijk het landschapsbeleid afgeschaft en rijksregimes in het natuurdomein beperkt. Nationale landschappen, waaronder het Groene Hart, en rijksbufferzones zijn vervallen.

Genoemde nationale belangen zijn door de nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied niet in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

De ruimtelijke beleidsinstrumenten van de provincie Zuid-Holland bestaan uit:

- Visie op Zuid-Holland: met functiekaart en kwaliteitskaart (kader)
- Verordening Ruimte (kader): met SER-ladder voor duurzame verstedelijking, verplichte beeldkwaliteitsparagraaf, contouren
- Gebiedsprofielen

Structuurvisie

De provinciale structuurvisie Visie op Zuid-Holland is in 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Visie op Zuid-Holland geeft richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland en is zelfbindend voor de provincie.

Naast de visie is ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld, waarvan de inhoud ook voor lagere overheden bindend is. De visie en de verordening worden jaarlijks geactualiseerd.

De visie geeft aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Binnen deze aanpak wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies, zoals wonen, werken en recreëren. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdopgaven benoemd die de basis vormen voor Visie op Zuid-Holland. De opgaven die in de visie uiteen worden gezet zijn:

1. een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. een duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. een samenhangend stedelijk netwerk;
4. stad en land verbonden;
5. een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

Om een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap te realiseren benoemt de provincie de volgende provinciale belangen:

- Ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen.
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden.
- Verbetering belevingswaarde en vermindering verrommeling van het landschap.
- Ontwikkelen en behouden groenblauw netwerk en biodiversiteit

Deze belangen richten zich naast economische, agrarische en leefbaarheidsaspecten van het landelijk gebied in het algemeen ook op de drie grote landschappelijke eenheden, waarvan het Groene Hart er één is.

In het Groene Hart is behoud en ontwikkeling van de onderscheiden waardevolle landschappen gekoppeld aan verschillende opgaven. Versterking van de landschappelijke kwaliteit richt zich globaal op de vier kernkwaliteiten die benoemd zijn in de Voorloper Groene Hart:

landschappelijke diversiteit, veenweidekarakter (inclusief de strokenverkaveling en lintbebouwing), openheid en rust & stilte. De landbouw, de (melk)veehouderij, is naast de natuur een belangrijke drager van de kernkwaliteiten van een groot deel van het Groene Hart en zal waar mogelijk de ruimte voor ontwikkeling krijgen. Een ander aspect is het benutten van de economische waarde van deze kwaliteiten. Dit kan zowel via toerisme en recreatie als via de kwaliteiten van woon- en werkmilieus in dit gebied en het nabijgelegen stedelijk netwerk.

De functiekaart in de structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die zijn vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Deze kaart beantwoordt de vraag: Wat komt waar? Op de functiekaart staan dus naast bestaande functies ook geplande ontwikkelingen.

Het hele plangebied met omgeving is volgens de functiekaart onderdeel van het provinciaal landschap. Dit is een begreemd landschap onder stedelijke invloed, gelegen tussen stedelijke agglomeraties en in meer dan één regio, met hoge recreatieve en landschappelijke waarden en een accent op verbrede landbouw.

In en direct grenzend aan het gebied van bestemmingsplan Boerderij 't Geertje zijn de functies Natuurgebied / ecologische verbinding, Agrarisch landschap / stad en land verbonden en Recreatiegebied aangeduid (zie figuren ...).

Terwijl de functiekaart stuurt op 'welke functie waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe', onder het motto; "als je iets doet, doe het dan goed". Met de kwaliteitskaart wordt beoogd dat alle ontwikkelingen positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Dit kan door bij te dragen aan een mooiere omgeving, verbetering van de gebruikswaarde en / of een hogere duurzaamheid. De kwaliteitskaart beschrijft de huidige kenmerken en kwaliteiten van gebieden in tekst en kaartbeeld. Op de kaart staat daarom het landschap zoals dat er vandaag de dag bij ligt.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart 'Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap' aangeduid als recreatiegebied en natuurgebied en provinciaal landschap. De inzet van de provincie richt zich hier vooral op nieuwe ontwikkelingen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.



*Figuur
Natuurgebied / ecologische verbinding.
Daarin is, mits niet in strijd met de
hoofdfunctie, recreatief medegebruik
mogelijk. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).*



*Figuur
Agrarisch landschap –verbinding stad-land.
Landelijk gebied in de stedelijke invloedssfeer
met landschappelijke, cultuurhistorische en
recreatieve waarden met een overwegend
agrarische functie. (bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl).*



*Figuur
Recreatiegebied. Groengebied buiten het stads- en
dorpsgebied met als hoofdfunctie openlucht recreatie.
Daarbinnen kunnen landschappelijke,
cultuurhistorische en natuurwaarden voorkomen
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).*

Op de kwaliteitskaart 'Rust en stilte' is het plangebied aangeduid als (relatief) luw gebied met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Voorts is het plangebied aangeduid op de kwaliteitskaarten 'Droogmakerij als herkenbare eenheid' en 'Stads-/dorpsrand gevormd door stedelijk/recreatief groen (overlap)'.

Aangrenzende kwaliteiten zijn een veenstroom, op de kwaliteitskaart 'Water als structuurdrager' aangewezen, en het gebied aan de overzijde van deze Noord Aase Vliet, dat op de kaart 'Herkenbaar waterrijk veen(weide)' staat.

Verordening

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ('AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AMvB Ruimte, zoals regels over de Ecologische Hoofdstructuur.

Zoals uit de functie- en kwaliteitskaarten van de provincie blijkt, ligt het plangebied op een plek waar agrarische -, landschappelijke -, natuur- en recreatieve functies en – kwaliteiten samenkomen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deze functies en kwaliteiten in hun onderlinge samenhang mogelijk en past daarmee binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Gebiedsprofielen

De gebiedsprofielen zijn de schakel tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie (meer algemeen en op de schaal van de hele provincie) en de beeldkwaliteitsparagrafen van lokale overheden (gemeentelijke of nog kleinere schaal). Het gebiedsprofiel is een uitwerking van de legenda-eenheden van de kwaliteitskaart. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zoals we dat nu om ons heen waarnemen.

Boerderij 't Geertje is onderdeel van het Gebiedsprofiel Wijk en Wouden, dat is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:

- De herkenbaarheid van de structuur van dijken en kreken.
- De openheid van de polders.
- De ontwikkeling van hoogwaardige dorpsranden.
- Een zonering van het landschap.
- Versterken van de verbindingen tussen dorp en landschap.
- De verdere ontwikkeling van natuur.

Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden.

Voor gemeenten vormt het gebiedsprofiel een handreiking bij de beeldkwaliteitsparagraaf bij nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stads- en dorpsranden. Voor ontwikkelaars en ontwerp bureaus bevat het gebiedsprofiel informatie voor de ruimtelijke kwaliteitseisen die zij kunnen gebruiken bij hun planuitwerking. Tot slot zijn de gebiedsprofielen zelfbindend voor de provincie. Dit betekent dat de provincie bij het opstellen van haar plannen gebruik dient te maken van de informatie in de gebiedsprofielen.

In de beeldkwaliteitsparagraaf in hoofdstuk 5 wordt de bijdrage van dit bestemmingsplan aan de kenmerken en kwaliteiten van het gebied ter plaatse nader beschreven.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstbepaling Zoeterwoude

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

Structuurvisie Buitengebied

In de Structuurvisie Buitengebied Zoeterwoude (2009) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het landelijk gebied beschreven, geanalyseerd en gewaardeerd.

De structuurvisie richt zich op behoud en versterking van het waardevolle veenweidelandschap en benoemt de Geerpolder als klein en gevoelig voor grote schaalveranderingen. Het is wenselijk om de eenheid van de polder te bewaren. Bebouwing aan het water is karakteristiek. Extra aandacht is nodig voor de beeldkwaliteit van de recreatieve boerderij nabij de verbinding met Zoetermeer. Met een zorgvuldige (her)inrichting van het terrein dat zichtbaar is vanaf de weg, onder andere de parkeerplaats, kan een grotere beeldkwaliteit worden behaald.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

De hoofddoelstelling van bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010) is versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied door:

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

Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude (2009) beschrijft de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied en bevat richtlijnen hoe met die kwaliteiten moet worden omgegaan wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Onder de noemer beeldkwaliteit worden alle ruimtelijke aspecten gerekend die van invloed zijn op de uitstraling van een polder als geheel, een bebouwingslint of een afzonderlijk erf.

Het Beeldkwaliteitplan waardeert het plangebied als volgt:

Hoewel de basis van het Geertje een veeteeltbedrijf is, is het huidige complex het agrarisch erf ontstegen, qua erfopbouw, de maat van de bebouwing en het zeer diverse materiaalgebruik. Daarnaast springt het geheel extra in het oog doordat het vrij open is in de relatief besloten groene rand aan deze zijde van de polder.

De visie in het Beeldkwaliteitplan voor Boerderij 't Geertje luidt:

't Geertje moet de uitstraling van een agrarisch erf terugkrijgen, zodat het als eenheid herkenbaar is. Door het aanbrengen van beplanting sluit het erf beter aan bij het groene karakter van de oostzijde van de Geerpolder en wordt kleinschaligheid teruggebracht.

Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan

In de nota Uitgangspunten Bestemmingsplan Boerderij 't Geertje (2013), zie bijlage, wordt als hoofdfunctie voor de komende planperiode uitgegaan van het huidige, volwaardig agrarische bedrijf. Dit is de ruimtelijk meest bepalende functie ter plaatse, zowel in relatie tot de locatie zelf als tot de omgeving.

Nevenactiviteiten betreffen agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten of recreatieve functies/agrotoerisme en mogen meer inkomen of omzet opleveren dan de hoofdfunctie.

Niet-agrarische nevenactiviteiten zijn niet toelaatbaar als deze de kaders van bestemmingsplan Landelijk Gebied voor verbreding van agrarische bedrijven overstijgen.

Agrarische nevenfuncties en alcoholverstrekking

De nota Agrarische nevenfuncties en alcoholverstrekking in het buitengebied van Zoeterwoude (2013) bevat beleidscriteria die van toepassing zijn op bestemmingsplan Boerderij 't Geertje:

- Het buitengebied van Zoeterwoude is de laatste jaren meer dan alleen een plaats voor het telen van gewassen of het houden van vee. Steeds meer agrarische bedrijven breiden hun agrarische hoofdfunctie uit met (agrarische) nevenactiviteiten.
- Soms wordt bij nevenactiviteiten alcohol verstrekt. Vaak is het niet duidelijk of dit is toegestaan of dat de gemeente juist handhavend moet optreden.
- Bij een nevenactiviteit of nevenfunctie is er een hoofdfunctie, in dit geval de agrarische productie.
- Voor de ruimtelijke ordening is de hoofdfunctie die functie, die de belangrijkste bedrijfsmatige gebruiksfunctie van de gebouwen en gronden is. De hoofdfunctie is meestal vastgelegd in het bestemmingsplan. Het 'bedrijfsmatige' wordt getoetst met economische kengetallen voor de bedrijfsmatige opzet en, indien nodig, de volwaardige omvang.
- Het bepalen van hoofdfuncties versus nevenfuncties wordt vaak verward met inkomensverhouding van functies. Dit is niet relevant. Een 'nevenfunctie' die ter plekke minder ruimte nodig heeft – of zelfs helemaal geen ruimte – en die geen noemenswaardige ruimtelijke effecten heeft, kan soms meer inkomen opleveren.
- Wanneer sprake is van het structureel tegen betaling beschikbaar stellen van een ruimte aan willekeurige derden voor het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard, waarbij alcoholhoudende dranken worden genuttigd, moet dit als een reguliere horeca-activiteit worden beschouwd, waarvoor men dient te beschikken over een vergunning op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet.
- Om te kunnen beoordelen of in dergelijke gevallen handhavend opgetreden dient te worden, moet worden gezien of de betreffende horeca-activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of met de Drank- en Horecawet.

Hoofdstuk 4

Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregelingen opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de overige hoofdstukken zijn verwoord. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet verwerkt is wordt hierna beschreven.

Conform de wettelijke verplichting is gebruikgemaakt van de SVBP2012 voor de planregels en de verbeelding.

4.2 Planvorm

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, doordat het de bestaande gebruikssituatie reguleert en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, behalve toevoeging van enige agrarische bedrijfsbebouwing.

De in de zuidelijke helft van het plangebied vigerende bestemming Agrarisch is gehandhaafd. Om de hoge mate van openheid van het droogmakerijlandschap te behouden en te versterken is het agrarisch bouwvlak van 5.600 m² aan de oostzijde van de Geerweg verruimd tot 7.700 m², waarbij het bouwvlak van 6.300 m² aan de westzijde van de Geerweg in bestemmingsplan Landelijk Gebied is vervallen.

De sinds 1981 vigerende bestemming Recreatie in de noordelijke helft krijgt grotendeels de bestemming Agrarisch met natuur- en landschapswaarden en voor een kleiner deel de bestemming Natuur, vanwege de omzetting van het gehele provinciaal recreatieterrein tussen de Geerweg en de Noord Aase Vliet in provinciaal natuurterrein en opnemings ervan in de Ecologische Hoofdstructuur.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan van 1981 zijn onderstaande vergunningen, vrijstellingen en afwijkingen in het plangebied positief bestemd:

- vergunning ingevolge de Wet milieubeheer ten behoeve van de verhuur van roeiboten, het houden van legkippen en de verkoop van zuivelprodukten (21 december 1993),
- reguliere bouwvergunning voor oprichten geitenstal en kaasmakerij ter vervanging van bestaande bedrijfsgebouwen (28 december 1993),
- reguliere bouwvergunning voor oprichten varkensstal (24 januari 2001),
- vergunning met vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1, WRO, voor oprichten ligboxenstal, werktuigenberging, mestplaat, opslagruimte, trekkershutten en een toiletruimte/hooiberg en het aanleggen van parkeerplaatsen en een minicamping (24 juli 2001),

- vergunning met vrijstelling op grond van artikel 19, lid 3, WRO, voor plaatsen van een karreschuur, 4 lammerenhokken, paardenstal, opslag varkensstal, ziekenboeg geiten (15 januari 2009),
- vergunning voor oprichten van jongveeststal en stro opslag (21 februari 2013).

4.3 Artikelsgewijze toelichting

= = PM = =

Bebouwing die hoofdzakelijk voor dagrecreatie wordt gebruikt is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding '(r) recreatie'. Het gaat om (onderdelen van) gebouwen voor bijvoorbeeld fietsverhuur, bijeenkomsten, tentoonstelling. Ook in de agrarische bedrijfsgebouwen is dagrecreatie toegestaan, zoals kinderboerderij, meewerken op de boerderij en dergelijke, maar dit is niet de hoofdfunctie van deze gebouwen.

Hoofdstuk 5

Onderzoek en verantwoording

Er bestaat een duidelijke relatie tussen ruimtelijke ordening, milieubeleid en landschap. De milieu- en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk zijn de verschillende sectorale aspecten beschreven die binnen of rondom het plangebied relevant zijn en waarmee bij het opstellen van dit plan rekening is gehouden.

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland geeft echter aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een kleine kans op archeologische sporen (zie figuur).



Figuur
Uitsnede van de kaartlaag Archeologie
waarden, Cultuurhistorische Hoofdstructuur van
Zuid-Holland (bron: www.chs.zuid-holland.nl)

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen beschermde rijks-, provinciale -, of gemeentelijke monumenten. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een boerderijlint, zoals die in het veenweidegebied aanwezig zijn.

De cultuurhistorische betekenis van het plangebied is erin gelegen dat het deel uitmaakt van de karakteristieke hoge rand van de Drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder.

Deze polder is in de Regioprofielen Cultuurhistorie van de provincie aangeduid als droogmakerijenlandschap binnen Topgebied 5: Zoeterwoude / Stompwijk. Hier geldt de richtlijn continuïteit van karakter:

- beleefbaar houden van de hoogteverschillen,
- bij nieuwe ontwikkeling de bestaande ruimtelijke eenheid – de droogmakerij met zijn begrenzingen – als leidraad nemen,
- koesteren van de hoge mate van openheid die ontstaat door de concentratie van bebouwing langs de randen en het ontbreken van bebouwing en polderwegen in het middengebied.

De ringdijk zelf is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland aangeduid als Landschappelijke contrastsituatie van zeer hoge waarde.

Het plangebied wordt in deze landschappelijke context nader beschreven in paragraaf 5.6 Beeldkwaliteit.

Conclusie

Beperkende maatregelen ter bescherming van archeologische waarden, zoals de verplichting om bouwplannen afhankelijk te stellen van een rapport, op grond waarvan relevante archeologie is uitgesloten dan wel veilig gesteld, zijn in het bestemmingsplan niet opgenomen vanwege de kleine kans op verstoring van archeologische waarden.

In de regels van de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden zijn onder meer omvang en situering van het bouwvlak, maatvoering van bebouwing en beperkte afwijkingsbevoegdheden gedefinieerd, conform de regeling in bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010), zodat de specifieke landschapswaarden zijn beschermd.

5.2 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Hiertoe is een bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2 Ecologisch onderzoek).

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- Effecten van de bestemmingsplanwijziging op soorten van de Flora- en faunawet zijn mogelijk. Schadelijke effecten aan beschermde soorten moeten worden voorkomen, bijvoorbeeld door het nemen van preventieve maatregelen, zoals geen werkzaamheden uitvoeren aan gebouwen en beplanting (struiken, bomen, oevervegetatie) in het voortplantingsseizoen. Indien door de activiteiten verblijfplaatsen verdwijnen (bijvoorbeeld van vleermuizen in gebouwen of bomen) moeten die worden gecompenseerd.
- Effecten van de bestemmingsplanwijziging op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied zijn uitgesloten.
- Effecten van de bestemmingsplanwijziging op de wezenlijke waarden en kenmerken van de Ecologische Hoofdstructuur en op belangrijke weidevogelgebieden zijn uitgesloten.

Conclusie

Met inachtneming van de voorschriften van de Flora- en faunawet zijn de effecten op beschermde soorten uitgesloten en kan worden gesteld dat de realisatie en uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen deze wet.

Ook staan het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Milieuaspecten

De Omgevingsdienst West-Holland heeft advies uitgebracht over de effecten van het bestemmingsplan wat betreft de diverse milieuaspecten (Bijlage 3 Milieuaspecten). De samenvattingen van de relevante milieuaspecten en de conclusie luiden als volgt.

Bedrijven en milieuzonering

Voor de agrarische activiteiten van het multifunctionele bedrijf gelden de minimale afstanden en/of geurnormen van de Wet geurhinder en veehouderij ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit zijn de dichtstbijzijnde woningen van derden, Noord Aa 5 en Geerweg 6. Deze afstanden zijn voldoende groot en de geuremissie is duidelijk onder de norm.

Bodem

Aangezien hier sprake is van actualisatie van een bestemmingsplan, en een groot deel van de aanwezige gebouwen en activiteiten al door middel van artikel 19 procedures mogelijk zijn gemaakt, is nader bodemonderzoek op dit moment om planologische redenen niet nodig.

Geluid

Het plangebied ligt binnen een stiltegebied, zoals aangewezen in de provinciale Milieuverordening, en heeft betrekking op een bestaand bedrijf, waarvoor in het verleden, via artikel 19 procedures, veel van de activiteiten planologisch mogelijk zijn gemaakt.

In het stiltegebied dient een stand-still beginsel te worden toegepast. Dit betekent dat er geen nieuwe geluidsbelastende functies mogelijk kunnen worden gemaakt. In de planregels zijn voorschriften opgenomen waardoor er ter plaatse van de gebiedsaanduiding geen nieuwe geluidproducerende activiteiten zijn toegestaan.

Uit vergelijking van de bestemmingsregeling met het akoestisch onderzoek Maatwerk geluid Stiltegebied Zoeterwoude uit 2008 (bijlage 4 bij deze plantoelichting) blijkt dat het bedrijf kan voldoen aan de geluidsnormen zoals deze via de Wet milieubeheer zijn opgelegd.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald.

Uit verkeerstellingen die zijn uitgevoerd in maart en april (zie ook paragraaf 5.5 Verkeer) is gebleken dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit van de alle verkeer genererende activiteiten bij het bedrijf voldoen aan de normen.

Voorts is de situatie getoetst aan de wensbeelden voor luchtkwaliteit uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014. Hieruit blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden en dat wordt voldaan aan de wensbeelden uit de duurzaamheidsagenda.

Externe veiligheid

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Een nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid is daarom niet nodig.

Duurzaamheid

De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen. Informatie hierover staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/bedrijven/duurzaam-ondernemen/duurzaam-bouwen/.

Milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D-lijst). De beschreven activiteit wordt genoemd onder categorie D 14 'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren'.

Daarnaast is hier ook sprake van een recreatievoorziening. Deze activiteit wordt beschreven onder D10, " De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen of een themapark "

De voorgenomen activiteiten liggen onder de drempelwaarden. Dit betekent dat het uitvoeren van een vormvrije m.e.r. beoordeling voldoende is. Een vormvrije m.e.r. beoordeling is als bijlage 5 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Conclusie

Een en ander betekent dat de bestemmingsregeling aanvaardbaar is qua milieuaspecten..

5.4 Water

Watertoets

Bestemmingsplannen moeten zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiertoe is het proces van de watertoets doorlopen. Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van het voorontwerpbestemmingsplan.

Op basis van de verstrekte gegevens concludeert het Hoogheemraadschap dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap gaat daarom akkoord met het plan.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich grotendeels op en nabij de primaire waterkering van de Noord Aase Vliet. Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Voor de primaire waterkering, kernzone inclusief beschermingszone, geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze heeft de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

Conclusie

= = P.M. in afwachting van overlegreactie Hoogheemraadschap = =

5.5 Verkeer

Verkeersstructuur

De ontsluiting van het plangebied bestaat uit twee uitwegen op de Geerweg, één voor de bezoekers van Boerderij 't Geertje, de ander voor het agrarisch bedrijf.

De Geerweg is gecategoriseerd als 60 km/h-weg, buiten de bebouwde kom, met een breedte van 2,50 tot 4,50 m, en een capaciteit van maximaal 1.000 tot 2.000 motorvoertuigen per etmaal.

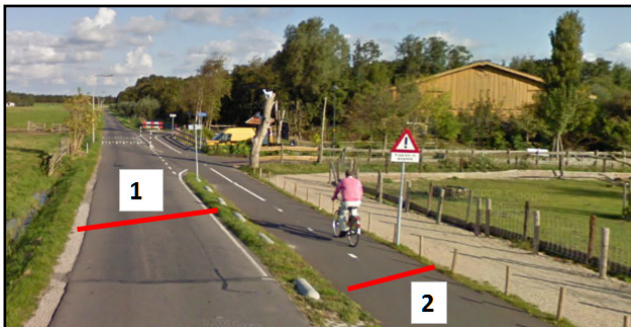
Noordwaarts is de Geerweg 3 m breed, met een vrijliggend fietspad en elke 60 m een passeermogelijkheid en ontsluit na 700 meter de brug over en wordt Zuidbuurtseweg. Dorpskern Zoeterwoude-Dorp op 2 kilometer afstand. Verder noordwaarts is richting Leiden en de A4 en oostwaarts naar Weipoort, Zoeterwoude-Rijndijk en N11.

Zuidwaarts ontsluit de Geerweg via de vaste brug over de Noord Aase Vliet en passeert hier de grens met Zoetermeer. Autoverkeer ontsluit via de Aziëweg richting stadscentrum Zoetermeer, op ruim 4 kilometer afstand, of verder zuidwaarts naar de A12. Langzaam verkeer kan over de brug ook oostwaarts via de Slootweg naar Benthuisen op ruim 3 kilometer, of rechts aanhouden in zuidwaartse richting.

In westelijke richting ontsluit de Geerweg, zonder vrijliggend fietspad, na 1 kilometer naar Leidschendam-Voorburg, als Ondermeerweg, en bereikt 1 kilometer verder de N206, bij Stompwijk.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Van 5 maart tot en met 4 augustus 2013 zijn mechanische verkeerstellingen uitgevoerd op de Geerweg en de bezoekersentree van Boerderij 't Geertje. Op de uitweg van het agrarisch bedrijf is niet geteld.



Figuur
Twee van de vijf locaties van de mechanische verkeerstellingen door middel van telslangen. Zie verder de bijlage (bron: Telwerk B.V.).

Er is apparatuur ingezet om aantallen en snelheden te meten, met aparte registratie van gemotoriseerd verkeer op de Geerweg en fietsverkeer op het vrijliggend fietspad, en met classificatie van motorvoertuigen naar licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Op grond van de telresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De intensiteit op de Geerweg is op werkdagen en in het weekeinde 1000 motorvoertuigen per etmaal.
- De intensiteit op de Geerweg aan zuidkant Geertje is op werkdagen en in het weekeinde 1300 motorvoertuigen per etmaal
- Het gemiddeld aantal motorvoertuigen naar 't Geertje is 200 op werkdagen en 300 op weekeinddagen.
- Meer dan 95 % van de motorvoertuigen beweging van/naar 't Geertje vindt plaats tussen 9:00 en 17:00 uur.
- Aantal motorvoertuigen naar 't Geertje is op werkdagen 160 uit Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg en 40 uit richting Zoeterwoude (vanaf de Zuidbuurtseweg).
- Aantal motorvoertuigen naar 't Geertje is op weekeinddagen 245 uit Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg en 75 uit richting Zoeterwoude (vanaf de Zuidbuurtseweg).

- Het maximale aantal auto's per uur naar het Geertje ligt rond 70 (meestal op zondag, 73 op topdag hemelvaartdag 9 mei).
- Het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein moet tussen 100 en 150 zijn, bij verblijfsduur van gemiddeld ruim 2 uur per motorvoertuig.

Verkeersveiligheid

De capaciteit van de weg is voldoende voor een adequate en veilige verkeersafwikkeling. In 2000 was de intensiteit op de Geerweg 870 motorvoertuigen (Diepens en Okkema), er is een toename van circa 15 % t.o.v. het jaar 2000. In 2009 is het vrijliggend fietspad aangelegd. Sindsdien zijn er geen ongevallen bekend. Op topdagen wat bezoekersaantallen van de kinderboerderij betreft is er volgens de politie geen sprake van onveilige verkeerssituaties.

Parkeren

De parkeerruimte op eigen terrein heeft een capaciteit van circa 70 personenauto's en, buiten het plangebied over de brug op 150 meter, nog een even grote parkeerplaats op eigen terrein. Op basis van de verkeerstellingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerruimte is. In de praktijk van drukke dagen wordt door Boerderij 't Geertje bebording geplaatst en eventueel een verkeersregelaar ingezet en blijft de verkeersafwikkeling voldoende.

Conclusie

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De verkeersaantrekkende werking van het agrotouristische bedrijf leidt niet tot onaanvaardbare problemen in de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de parkeerruimte op eigen terrein voorziet in de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer staat de positieve bestemming van de huidige situatie dan ook niet in de weg.

5.6 Beeldkwaliteit

Om de belevingswaarde en het karakter van het agrarische erf met recreatieve nevenfunctie te vergroten op een wijze die past in het Zuid-Hollandse veenweidegebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld met richtlijnen, zie de bijlage.

Hoofdstuk 6

Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

= = PM = =

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

= = PM = =

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

= = PM = =

6.4 Handhaving

Het is in de eerste plaats een taak van het college van burgemeester en wethouders om op te treden tegen overtredingen van bestemmingsplanregels. Anders dan onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een apart hoofdstuk (7) gewijd aan handhaving en toezicht op de uitvoering.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bestaat dat hoofdstuk echter nog slechts uit twee artikelen en is het grootste deel van het hoofdstuk terechtgekomen in de Wabo.

Voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten en voor het gebruik van bouwwerken of gronden in strijd met het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 van de Wabo een omgevingsvergunning vereist. Dit heeft tot gevolg dat deze activiteiten zonder omgevingsvergunning in strijd zijn met de Wabo. Vertaald naar handelen in strijd met een bestemmingsplan levert dat dus handelen zonder vergunning op. Hierdoor kan een bestemmingsplan bestuursrechtelijk op grond van de Wabo worden gehandhaafd.

Omwille van het rechtszekerheidsbeginsel zijn de bestemmingsplanregels zo geformuleerd dat zij ook in werkelijkheid door de gemeente kunnen worden gehandhaafd.

Naast de specifieke regelingen in de Wabo en de Wro zijn op de bestuursrechtelijke handhaving van overtredingen van bestemmingsplanregels de algemene bepalingen aangaande handhaving van toepassing, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en afkomstig uit jurisprudentie.

Voorts zijn overtredingen op grond van bestemmingsplanvoorschriften in de Wet economische delicten aangemerkt als economische delicten. Effectieve handhaving kan in bepaalde gevallen alleen worden verzekerd door een combinatie van bestuursrechtelijk en strafrechtelijk optreden. Dit vereist een integrale benadering van gemeente, Openbaar Ministerie en politie.

Uitgangspunt dient dan te zijn dat het optreden van het bestuurlijk bevoegd gezag en dat van het strafrechtelijk bevoegd gezag, afzonderlijk en in combinatie, gericht zijn op het verzekeren van een behoorlijk nalevingsniveau, het voorkomen van overtredingen en het beperken van de

gevolgen ervan. Strafrechtelijk optreden kan gewenst zijn als de gevolgen van de overtreding niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en kortdurende overtredingen kan de strafrechtelijke weg uitkomst bieden.

