



Gemeente
Zoeterwoude

19 februari 2018



NL.IMRO.0638.BP00019-ONT1

Bestemmingsplan De Nieuwe Uithof

Bestemmingsplan
De Nieuwe Uithof

Gemeente Zoeterwoude



Opdrachtgever: De Nieuwe Uithof
Dhr. P.C. de Groot & Mevr. M.J. Bakker
Molenpad 7a
2382 GZ Zoeterwoude

Plangebied: Molenpad 7a, 2382 GZ Zoeterwoude

Projectnummer: 16115-005

Status: Ontwerp
Datum: 11-01-2018

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Projectleider: M.G.J.W. Gerards
Auteur: J.C.P.M. van de Pas



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. VOOROVERLEG	7
3. BELEIDSASPECTEN	8
3.1 Gemeentelijk beleid	8
3.1.1 Structuurvisie	8
3.1.2 Wensbeeld natuur en landschap	8
3.1.3 Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Beleidscontext	10
3.2.2 Kwaliteitskaarten	11
3.2.3 Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed	13
4. RUIMTELIJKE AFWEGING	16
4.1 Bestaande situatie	16
4.2 Ontwerputgangspunten	17
4.3 Variantenstudie	18
4.4 Afweging	20
4.5 Beoogde situatie	22
5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	24
5.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5.2 Waterhuishouding	24
5.2.1 Waterrelevant beleid	25
5.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	26
5.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	26
5.3 Natuur	27
5.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	27
5.3.2 Provinciale natuurwaarden	27
5.3.3 Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude	28
5.3.4 Wet natuurbescherming	29
5.4 Bodemkwaliteit	33
5.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	33
5.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde	33
5.5.2 Archeologie	34
5.6 Ammoniak	35
5.7 Bedrijven en milieuzonering	35
5.8 Geur	36
5.9 Luchtkwaliteit	37
5.10 Geluid	38
5.11 Verkeer en parkeren	40
5.12 Externe veiligheid	40
5.13 Technische infrastructuur	41
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1 Juridische achtergrond	42
6.2 Toelichting verbeelding	42
6.3 Toelichting regels	43
7. UITVOERBAARHEID.....	44
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2.1 Vooroverleg	44



7.2.2	Zienswijzen en beroep	44
8.	BIJLAGEN.....	45



1. Inleiding

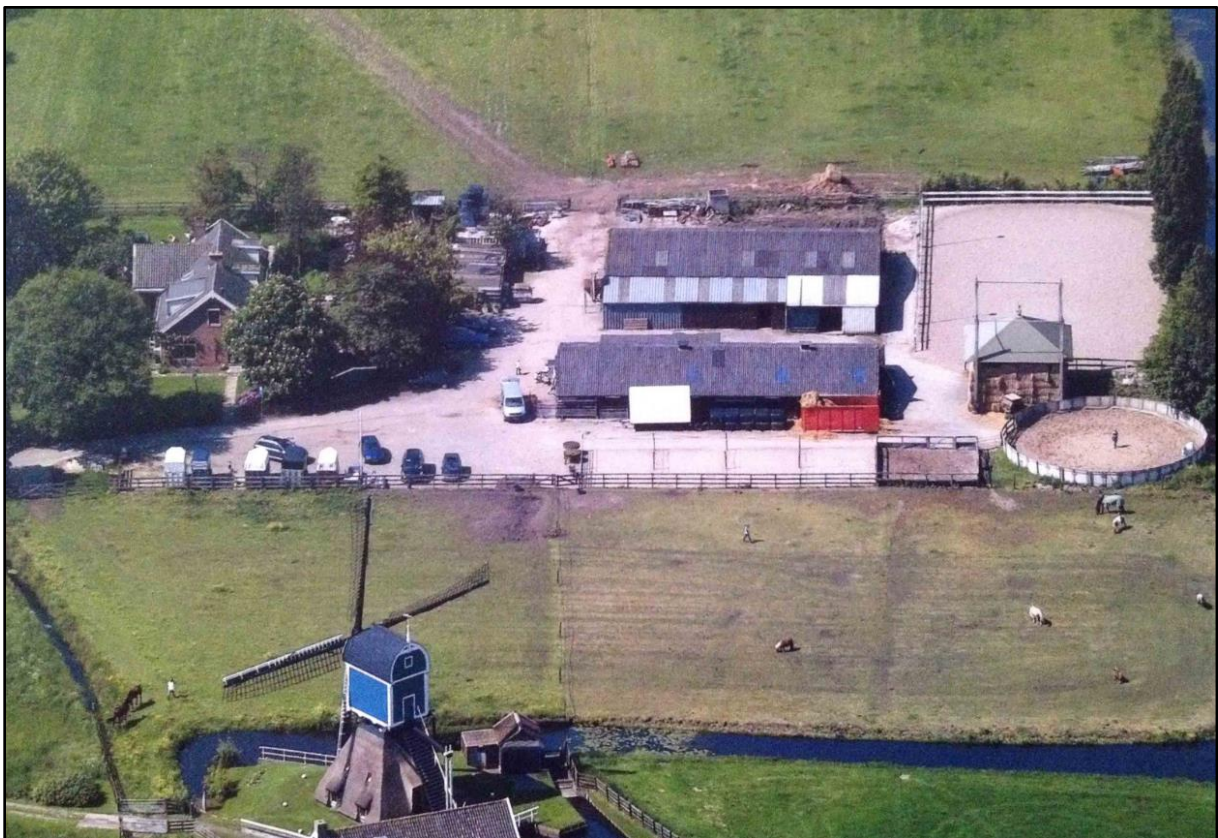
In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod. Tevens is een leeswijzer in dit hoofdstuk opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Stalhouderij de Nieuwe Uithof is omstreeks 1990 ontstaan, toen Wim de Groot begon met de stalling van paarden naast de rundveehouderij die hij exploiteerde. In de loop der jaren is deze nevenactiviteit uitgegroeid tot de hoofdtak en is de bebouwing hier op aangepast. De stal fungeerde in eerste instantie als trainingsstal met veel eigen paarden. In 2003 is de Nieuwe uithof overgenomen door zijn zoons, Peter en Willem. Zij hebben het bedrijf verder ontwikkeld tot pensionstal.

In 2008 is Peter de Groot volledig eigenaar geworden. Sindsdien hebben hij en zijn partner Miranda Bakker, hierna initiatiefnemers, de Nieuwe Uithof doorontwikkeld tot de huidige vorm. De stalhouderij kan momenteel 28 paarden huisvesten. Verder beschikt het bedrijf over verschillende faciliteiten zoals een kleine binnenbak, een buitenbak, een longeerring en een stapmolen.

Doordat het bedrijf de afgelopen 40 jaar verschillende keren van inrichting is veranderd, zijn de gebouwen op het terrein afgeschreven en verouderd. Dit is goed te zien op de luchtfoto die is opgenomen in Afbeelding 1. Het is dan ook tijd voor een flinke renovatie en vernieuwing van het bedrijf.



Afbeelding 1: Plattegrond bestaande situatie

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Molenpad 7a te Zoeterwoude, wat is gelegen ten zuidenwesten van de N11, in het buitengebied van Zoeterwoude. Industriegebied Grote-Polder is gelegen op een afstand van 370 meter. Afbeelding 2 geeft de ligging van het plangebied weer.

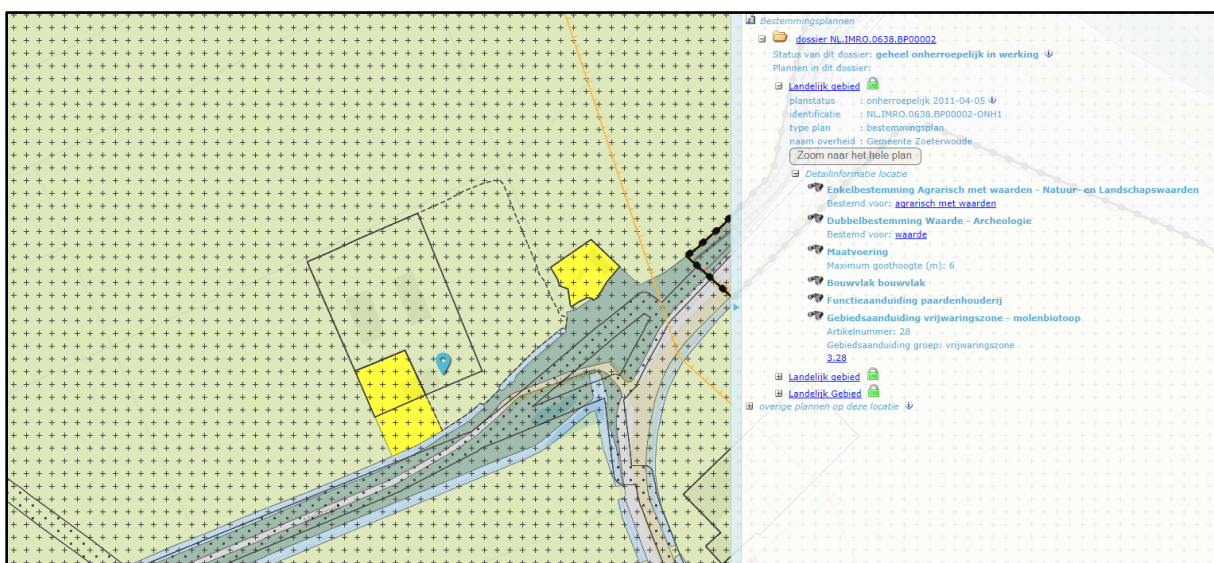


Afbeelding 2: Ligging plangebied (bron: maps.bing.com)

1.3 Vigerend planologisch regime

Het huidige planologische regime voor de locatie aan het Molenpad 7a te Zoeterwoude is vervat in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' aldus onherroepelijk vastgesteld op 5 april 2011. Conform dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op onderhavige locatie, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'paardenhouderij';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gemeente Zoeterwoude

In artikel 4.8, eerste lid, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het vergroten van het agrarisch bouwvlak, tot maximaal 1,5 ha, gelegen op gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden gebruikt indien sprake is van een volwaardig duurzaam agrarisch bedrijf. De Nieuwe Uithof is niet gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van vee. Om deze reden kan voor de uitbreiding van het bouwvlak van stalhouderij de Nieuwe Uithof geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt dan ook een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig bestemmingsplan doorloopt als volgt de procedure.

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidsmatige draagvlak.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de ruimtelijke afweging in de totstandkoming van het initiatief toegelicht. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Vooroverleg

In de voorbereidende fase van dit bestemmingsplan heeft een constructief vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente en de provincie. Dit mede vanwege de ligging binnen de molenbiotop van de naastgelegen molen en de ligging binnen weidevogelgebied.

Op 21 april 2016 hebben initiatiefnemers een conceptplan voor de modernisering en uitbreiding van stalhouderij de Nieuwe Uithof aan de gemeente overlegd. In het schrijven van 23 juni 2016 beoordeeld de gemeente dat de ruimtelijke beleving van de beoogde ontwikkeling zoals in het conceptplan niet ingrijpender/minder passend is dan wat zij ter plaatse reeds planologisch aanvaardbaar hebben geacht en de voorgenomen ontwikkeling positieve kansen biedt voor zowel de molenbiotop als de landschappelijke inpassing. De gemeente verleent in dit schrijven tevens medewerking aan het plan.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen een beschermingsgebied conform het provinciaal beleid is gekozen om de provincie in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming. Ten aanzien van het provinciaal beleid zijn twee aspecten die mogelijk knelpunten opleveren bij de planvorming, namelijk ruimtelijke kwaliteit en de molenbiotop.

Het plangebied ligt in gebied dat door de provincie is aangemerkt als categorie 2 beschermingsgebied. Het gaat hierbij om een groene buffer en om belangrijk weidevogelgebied. Dat maakt dat mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen daar beperkt zijn. Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn geen verlies van weidevogelgebied en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient ten minste gelijk te blijven. Om te beoordelen of dat ook zo is hanteert de provincie de richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) die een rol spelen op die plek.

Ten aanzien van molenbiotopen komt het provinciale beleid er op neer dat een nieuwe ontwikkeling nooit mag leiden tot extra belemmering van het vrije zicht op- en windvang van de molen, tenzij tegelijkertijd andere belemmeringen voor diezelfde molen verwijderd worden waardoor zicht op de molen en de windvang netto niet verslechterd.

Om te voldoen aan de twee belangrijke provinciale beleidsaspecten is middels een variantenstudie onderzocht of een ontwikkeling van het bedrijf voorstelbaar is. In de variantenstudie zijn 4 varianten opgesteld voor een nieuwe bedrijfssituatie. Hierna is een afweging gemaakt welke variant het meest geschikt is voor deze locatie. De ontwerpvarianten en de afweging daarvan zijn nader beschreven in hoofdstuk 4.

Op 16 januari 2017 zijn op locatie stalhouderij de Nieuwe Uithof, na een rondleiding door het bedrijf, de 4 ontwerpvarianten gepresenteerd aan mevr. C. van de Meer van gemeente Zoeterwoude en dhr. C. van den Tillaar van provincie Zuid-Holland. In het overleg zijn met hen de varianten en de ruimtelijke afweging uitvoerig besproken. Op 27 februari 2017 heeft dhr. C. van den Tillaar schriftelijk geconcludeerd dat realisatie van de bedrijfsvernieuwing mogelijk is. Daarbij heeft variant 3 de voorkeur vanuit ruimtelijke kwaliteit perspectief. Wel wordt de voorwaarde bepaald dat compensatie van de nieuwe belemmeringen binnen de molenbiotop plaatsvindt door het amoveren van bestaande bebouwing en de hoge bomen aan de noordzijde van het perceel.

Uit het vooroverleg blijkt dat zowel de gemeente als de provincie instemmen met de ontwikkeling van stalhouderij de Nieuwe Uithof aan Molenpad 7a in Zoeterwoude.



3. Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt getoetst aan het beleidsmatige draagvlak op gemeentelijk en provinciaal niveau. Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie

De gemeente Zoeterwoude ligt op een unieke plek aan de rand van het Groene Hart. De weidse groene polders worden door de gemeente, haar inwoners en de omwonenden hoog gewaardeerd. Er ligt echter ook een grote stedelijke druk op het gebied. Met de structuurvisie 'Buitengebied Zoeterwoude' wordt door middel van een ruimtelijke en functionele analyse en het formuleren van ruimtelijke maatregelen geprobeerd om de bestaande waarden zoveel mogelijk te benutten en, door nieuwe waarden toe te voegen, te versterken.

De waarde van de polders zit in de openheid, de verkaveling, de natuurlijkheid met gras, natuur en koeien, de toegankelijkheid en de afwisselende randen. Het plangebied is gelegen aan het uiteinde van het lint van de Weipoort op de overgang naar 'De Grote Polder en de Westbroekpolder'. Het molenpad door deze polder grenst aan het plangebied. Blikvanger in het noordelijke deel van het lint is de Grote Molen. Daarnaast valt de beplantingssingel aan de noordzijde van de weg, om een voormalig tuinbouwbedrijf, op. Dit is ontstaan in de 20^e eeuw.

Landschappelijke samenhang, herkenbaarheid en identiteit zijn kwetsbaar voor veranderingen in het grondgebruik en aantasting van elementen en patronen. Verandering en vernieuwing van de agrarische sector kan echter ook samengaan met herstel of versterking van de landschapsstructuur en ruimtelijke kwaliteiten, indien deze aspecten in voldoende mate betrokken worden in de ontwikkeling en uitvoering van bedrijfsplannen.

Het plangebied is grotendeels gelegen in de molenbiotoop van de Grotemolen. Om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling aansluit bij deze visie is de gemeente al in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. In het schrijven van 30 juni 2016 wordt aangegeven de voorgenomen ontwikkeling positieve kansen biedt voor zowel de molenbiotoop als de landschappelijke inpassing. De gemeente gaf hiermee dus aan dat in principe medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van het plan.

3.1.2 Wensbeeld natuur en landschap

Het gemeentelijk beleid inzake natuur en landschap is verwoord in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Zoeterwoude.

Wensbeeld landschap

In hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan Landelijk gebied zijn de landschapswaarden beschreven van het 'landelijk gebied' van de gemeente Zoeterwoude. Het plangebied is gelegen in de Grote Polder. Uit paragraaf 8.3 blijkt dat de Grote Polder onderdeel uitmaakt van het zogenaamde 'slagenlandschap'. Dit landschapstype is zeer open rondom de linten door het overwegende graslandgebruik. De linten fungeerden veelal als ontginningsbasis waardoor het kavelpatroon bij de linten van richting verandert. Daarom is er ook geen sprake van een overheersende kavelrichting in het gebied. In paragraaf 8.5 is de kwetsbaarheid van het landschap beschreven, onder andere voor aantasting van elementen en patronen, bijvoorbeeld door demping of vergraving van waterlopen. In paragraaf 8.7 vertaalt zich dat naar het sectorale wensbeeld voor het landschap. Hieronder zijn, voor wat betreft het plangebied, de relevante wensbeelden qua landschap vermeld:

- behouden, versterken en zo nodig herstellen van de specifieke karakteristieke landschappelijke kenmerken en essentiële open ruimten tussen bebouwingslinten;
- versterken van de beleevings- en gebruikswaarde van het landschap;
- hoge eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van nieuwe functies.



De karakteristieke landschappelijke kenmerken, het typische patroon van strokenverkaveling en evenwijdig naast elkaar liggende sloten tussen langgerekte percelen, blijven behouden omdat er geen aantasting plaats zal vinden van de strokenverkaveling. Daarnaast zal het plan invulling geven aan de landschappelijke inpassing van de gewenste planontwikkeling. De belevings- en gebruikswaarde van het landschap zal wel worden aangetast, omdat het plan voorziet in een forse vergroting van de bouwmassa op het perceel.

Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling voldoet aan twee van de drie wensbeelden voor landschap zoals aangegeven in het vigerend landschap. Verdere toetsing van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing dient plaats te vinden aan de hand van het gestelde in het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude.

Wensbeeld natuur

In paragraaf 9.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt het wensbeeld voor ecologie beschreven. Het wensbeeld geeft weer wat vanuit de functie wenselijke uitgangspunten zijn voor het bestemmingsplanbeleid. Hieronder zijn de relevante wensbeelden op het gebied van ecologie vermeld:

- behoud en bescherming van de bestaande natuurgebieden;
- behoud van het graslandareaal, sloten en oevers;
- behoud en versterking van effectief agrarisch natuurbeheer.

Bij de beoordeling van effecten op de natuurwaarden binnen het plangebied zijn de wensbeelden uit het bestemmingsplan getoetst. Er heeft bij deze wensbeelden nog geen afweging met andere functies plaatsgevonden. Dat betekent dat van de ecologische wensbeelden afgeweken kan worden, indien voorrang wordt gegeven aan andere functies. Na het toetsen van planontwikkeling aan de wensbeelden natuur uit het bestemmingsplan, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het plangebied ligt in zijn geheel in een provinciaal belangrijk weidevogelgebied. De planontwikkeling heeft in theorie effecten op het provinciale weidevogelgebied. Echter, deze effecten zijn niet onevenredig omdat het plangebied, deels bestaat uit bebouwing en deels bestaat uit een monotone grascultuur wat voor weidevogels niet interessant is. Op het terrein zullen geen provinciale natuurwaarden aanwezig zijn die door planontwikkeling onevenredig worden aangetast.
- De beoogde planontwikkeling draagt niet bij aan bijvoorbeeld behoud van het graslandareaal omdat er in theorie grasland verloren gaat. Echter, het grasland direct ten westen van de huidige bebouwing bestaat uit een monotone grascultuur wat intensief wordt gemaaid. Dit grasland heeft geen 'natuurwaarde'. Geconcludeerd kan worden dat er geen verlies is van natuurwaarden als gevolg van de planontwikkeling.
- Agrarisch natuur- en landschapsbeheer is in artikel 1.12 van het bestemmingsplan gedefinieerd als 'agrarisch beheer met inachtneming van het behouden van natuur en landschapswaarden, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke'. Het plan voldoet in theorie niet aan dit wensbeeld. Echter, ook voor dit wensbeeld geldt dat een deel van het plangebied bestaat uit een monotone grascultuur wat niet interessant is voor weidevogels. Om bescherming van gebieden en soorten te verzekeren zal een ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.3.4.

3.1.3 Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude

Het Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Zoeterwoude, hierna Beeldkwaliteitplan, is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2012 en gepubliceerd op 8 februari 2012. In het Beeldkwaliteitplan zijn de visies voor het landelijk gebied van de gemeente Zoeterwoude geformuleerd. In hoofdstuk 6 van het Beeldkwaliteitplan zijn deze visies vertaald in richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen zijn ervoor bedoeld dat het landschap van Zoeterwoude zijn karakteristiek behoudt. De gemeente Zoeterwoude gebruikt deze richtlijnen bij het beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in de bestemming AW-NL, in het 'Lint Weipoort deel I', aldus paragraaf 4.4. Dit deel van de Weipoort is het visitekaartje van het lint. Door de losse clusters van bebouwing wordt



dit deel van het Weipoortse lint niet als lint ervaren. Dit wordt versterkt doordat de weg en de Weipoortse Vliet niet parallel liggen aan elkaar. Het open weidelandschap en de N11 zijn in deel van Weipoort voornamelijk beeldbepalend. In paragraaf 5.3.3 wordt getoetst aan de voor het 'Lint Weipoort deel I' relevante richtlijnen.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Zuid-Holland is vervat in de 'Visie ruimte en mobiliteit', het 'Programma ruimte' en de 'Verordening ruimte'.

3.2.1 Beleidscontext

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- en juridisch instrumentarium kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De *Visie ruimte en mobiliteit* en het *Programma ruimte* worden gezamenlijk beschouwd als de structuurvisie voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het strategisch beleid van de provincie Zuid-Holland wordt beschreven in de Visie ruimte en mobiliteit. Als het ruimtelijk relevante operationele beleid is vervat in het Programma ruimte. In de *Verordening ruimte* is het beleid uitgewerkt in ruimtelijke regelgeving. Hierin staat het doel voorop en niet de manier waarop het doel bereikt moet worden. Enkel waar dit noodzakelijk is worden kaders en randvoorwaarden gesteld aan ruimtelijke plannen.

Voortdurende bewegingen in samenleving, economie en milieu verminderen de voorspelbaarheid van ontwikkelingen. De rol van de provincie is het belang van het op orde brengen, beter benutten en verder opwaarderen van de bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen behartigen. De behoefte van de gebruikers staat hierin centraal. Vanuit dit oogpunt wordt het ruimtelijke beleid niet afgestemd op een voorspelling van een 'eindsituatie 2030', maar op de ambities van de provincie. De bestaande situatie geldt als vertrekpunt en de maatschappelijke vraag vormt de leidraad voor het handelen.

Het Zuid-Hollandse deltalandschap wordt gekarakteriseerd door een stedelijk landschap bestaande uit een vooral door het water bepaald netwerk van moderne én historische stedelijke kernen, internationale economische complexen en prachtige open gebieden. Met dergelijke landschapskarakteristieken onderscheidt de provincie zich. Hier wil de provincie dan ook op door bouwen. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap en het handelen van de provincie:

1. Ruimte en publiek investeringskapitaal zijn schaars, daarnaast dienen zich in bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aan. Het heeft dan ook de voorkeur om te *benutten wat er al is*, eventueel door opwaardering, en niet meteen over te gaan tot stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden.
2. In Zuid-Holland komt een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren voor. Om de concurrentiepositie te vergroten is het innoverend vermogen van mensen en bedrijven van belang. Zo staan er (agglomeratie)voordelen wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. De Zuidelijke Randstad en de grote economische complexen in Zuid-Holland hebben de potentie om één grote agglomeratie te vormen. Dit biedt vele schaal- en clustervoordelen. De ambitie is dan ook om de *agglomeratiekracht* van de provincie te vergroten.
3. Een evenwicht in samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde resulteert in ruimtelijke kwaliteit. Door in te spelen op aanwezige kwaliteiten in de omgeving en specifieke kwaliteiten toe te voegen die te maken hebben met de hedendaagse samenleving wordt met ruimtelijke ontwikkelingen de *ruimtelijke kwaliteit* verbeterd.
4. De provincie Zuid-Holland wil maatschappelijke en economische kansen benutten om te transformeren naar een *energie- en waterefficiënte samenleving*.

De ruimtelijke impact van een ontwikkeling is van belang om te bepalen dat een ontwikkeling past in de omgeving. De volgende uitgangspunten worden hiervoor gehanteerd:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling passend is.
2. Een ontwikkeling die aansluit bij de aard en schaal van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten.



3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, hoe groter de ruimtelijke impact en eerder ze provinciale ambities raken.
4. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonder of kwetsbaar is.

Het provinciale ruimtelijke beleid is er op gericht om richting en ruimte te geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

3.2.2 Kwaliteitskaarten

Om de gebiedskwaliteiten van de provincie inzichtelijk te maken zijn in samenwerking met decentrale overheden en andere partijen in de regio gebiedsprofielen opgesteld. Een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied is namelijk van gezamenlijk belang. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Ze hebben dan ook de status van een handreiking, nadrukkelijk niet van een toetsingskader.

De gebiedsprofielen zijn vervat in een viertal kwaliteitskaarten met bijbehorende richtpunten:

1. *Laag van de ondergrond*: bevat de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen.
2. *Laag van cultuur- en natuurlandschappen*: er worden drie deltalandschappen onderscheiden, het rivierdeltalandschap, het kustlandschap en het veenlandschap.
3. *Laag van de stedelijke occupatie*: gericht op het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.
4. *Laag van de beleving*: bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor behoud of versterking van de belevingswaarde van de betreffende plek.

Voor de locatie aan de Molenpad 7a te Zoeterwoude zijn de kaartlagen 'Laag van de ondergrond', 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' en 'Laag van beleving' van belang, zie respectievelijk Afbeelding 4, Afbeelding 5 en Afbeelding 6. Op basis van deze kwaliteitskaarten worden de gebiedskwaliteiten van toepassing op de locatie besproken inclusief bijbehorende richtpunten.



Afbeelding 4: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond'

Conform de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' is het plangebied gelegen in rivierdeltacomplex van jonge zeeklei. Water en het menselijk handelen hierin heeft een grote invloed gehad op de geomorfologie van het rivierdeltacomplex. Richtpunt voor dit landschap is:

'Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden'



Naast het gebiedsprofiel van het landschap is het watersysteem een structuurdrager in de provincie. Het aanwezige water kent vele verschijningsvormen en natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van het water. Richtpunten voor water als structuurdrager zijn:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.



Afbeelding 5: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen'

Op basis van de kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied gelegen in veen(weide)landschap. De structuur van dit landschap wordt bepaald door de rivieren en veenstromen. Het verkavelingspatroon is zeer regelmatig. Dit resulteert in een weids landschap met lange zichtlijnen. Het gebruik van deze gronden is gericht op het behoud van de maat van deze poldereenheden. Duurzaam gebruik, zoals nieuwe (agrarische) natuurlandschappen en (extensieve) recreatieve functies, kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Richtpunten voor het veen(weide)landschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.



Afbeelding 6: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de beleving'

Afbeelding 6 laat zien dat het plangebied op de 'Laag van de beleving' is gelegen in de groene buffer. Een groene buffer is een niet verstedelijkt gebied direct grenzend aan de steden. Het beleid voor dergelijke gebieden is er op gericht om verstedelijking tegen te gaan en luwte te behouden of waar mogelijk te versterken. De bufferende werking van deze 'groene' gebieden is namelijk van grote waarde. Richtpunten zijn dus:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

3.2.3 Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed

De groene ruimte kent naast generieke kwaliteiten, die kenmerkend zijn vanwege het typisch Zuid-Hollandse landschap, ook een aantal topkwaliteiten die bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit en het cultureel erfgoed. Hier zijn onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid zijn extra voorwaarden van toepassing.

Beschermingscategorie 2

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn aangewezen als gebied met specifieke waarde (categorie 2). Uit Afbeelding 7 blijkt dat dit komt omdat het plangebied is gelegen in belangrijk weidevogelgebied en is aangewezen als groene buffer. Belangrijke weidevogelgebieden zijn aangewezen vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor karakteristieke en kwetsbare vogels. Groene buffers zijn, zoals reeds uiteengezet in voorgaande paragraaf, aangewezen vanwege hun belang voor identiteit, geleiding en leefkwaliteit van het stedelijk gebied.

De Verordening ruimte 2014, aldus gewijzigd in werking getreden op 12 januari 2017, stelt in artikel 2.2.1, tweede lid, onder b, dat een ruimtelijke ontwikkeling in een gebied met beschermingscategorie 2 niet kan plaatsvinden, tenzij de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Onder ruimtelijke maatregelen wordt verstaan (een combinatie van):

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;

2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Deze maatregelen moeten in beginsel plaatsvinden binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dit niet mogelijk is. Er kunnen dan ook maatregelen die zijn genomen buiten het plangebied worden betrokken in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het is ook mogelijk om een (gedeeltelijke)financiële compensatie te storten in het provinciale kwaliteitsfonds in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen.



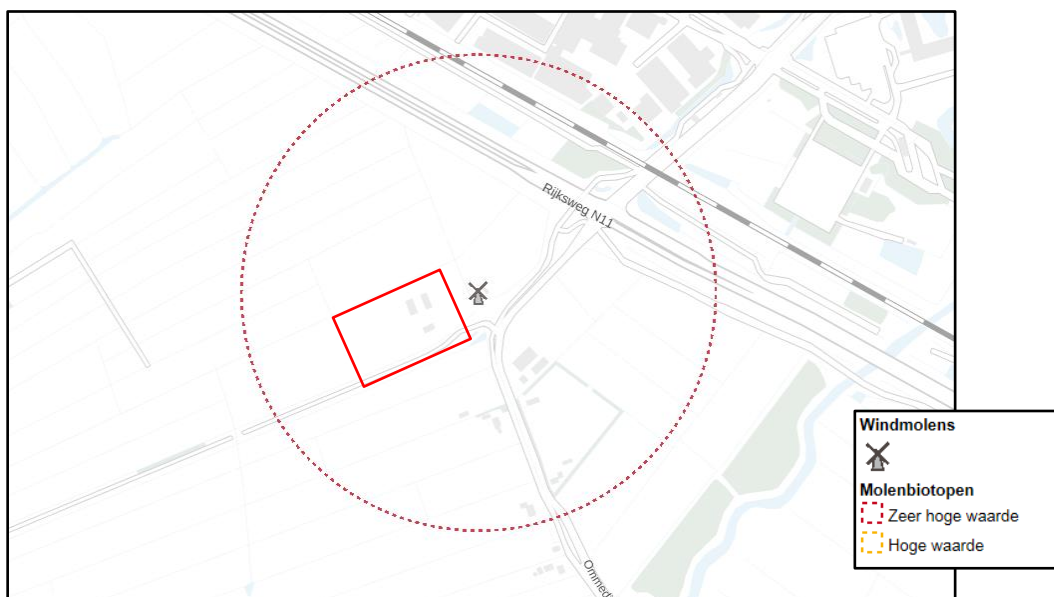
Afbeelding 7: Uitsnede Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit

Molenbiotoop

Uit de cultuurhistorische atlas, zie Afbeelding 8, blijkt dat het plangebied is gelegen in de molenbiotoop van een traditionele windmolen. Een ruimtelijke ontwikkeling in een molenbiotoop dient de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen. Er moet derhalve voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
2. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - a. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - b. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Uitzondering zijn ontwikkelingen die tegelijkertijd andere belemmeringen voor diezelfde molen verwijderen waardoor zicht op de molen en de windvang netto niet verslechterd.



Afbeelding 8: Uitsnede Cultuurhistorische atlas

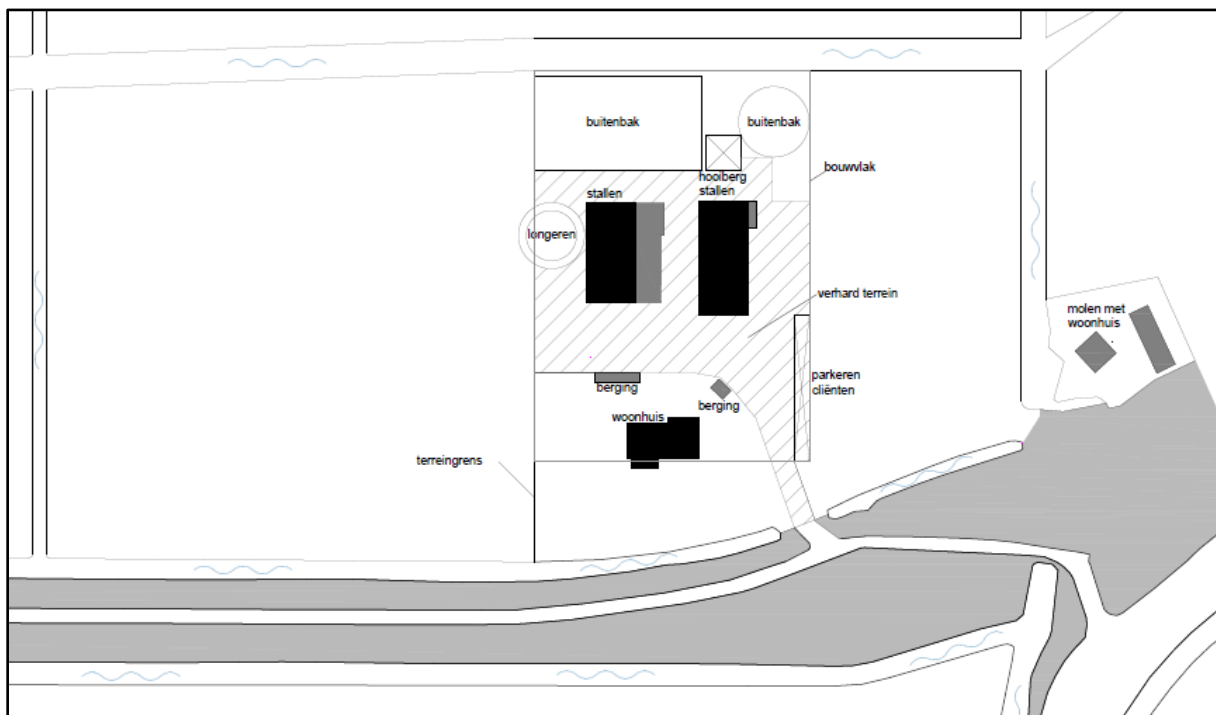
4. Ruimtelijke afweging

De bestaande situatie is het vertrekpunt van de ruimtelijke afweging. Vervolgens worden de ontwerputgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Dit heeft geresulteerd in 4 varianten die aan de provincie en de gemeente zijn voorgelegd. Elke variant is gescoord op bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geresulteerd in het definitieve ontwerp voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.1 Bestaande situatie

Op Afbeelding 9 is een situatietekening van de bestaande situatie aan het Molenpad 7a te Zoeterwoude weergegeven. Het verhard en/of bebouwd bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van 3.350 m². Het bouwvlak heeft een totale oppervlakte van 5.615 m². Binnen dit bouwvlak zijn twee stallen gelegen met een omvang van 295 m² en 400 m². Tevens is er een hooiberg aanwezig met een omvang van 60 m². Er bevinden zich daarnaast faciliteiten zoals een longecirkel, buitenbak, parkeerplaatsen voor bezoekers en overige benodigde erfverharding.

De bedrijfswoning (Molenpad 7) vormt een langgevelboerderij met de woning aan het Molenpad 5. Deze woning is kadastraal en planologisch afgesplitst van de bedrijfswoning en maakt dus geen onderdeel uit van de inrichting. Bij de bedrijfswoning is een bijbehorend bijgebouw gelegen.



Afbeelding 9: Situatietekening bestaande situatie (bron: In Uitvoering)

Het plangebied is gelegen aan het einde van bebouwingslint Weipoort, tussen de stedelijke gebieden van de kern Zuidbuurt en Industriegebied Grote-Polder. Het gebied kenmerkt zich door een regelmatig slotenpatroon en de openheid van een veenweidelandschap. Er zijn groene landschapselementen aanwezig in de vorm van bomenrijen en groene hagen rond de kavels.

Op een afstand van circa 55 meter van het bouwvlak is een traditionele windmolen gelegen. Zoals reeds uiteengezet wordt deze gezien als een waardevol element in het landschap.

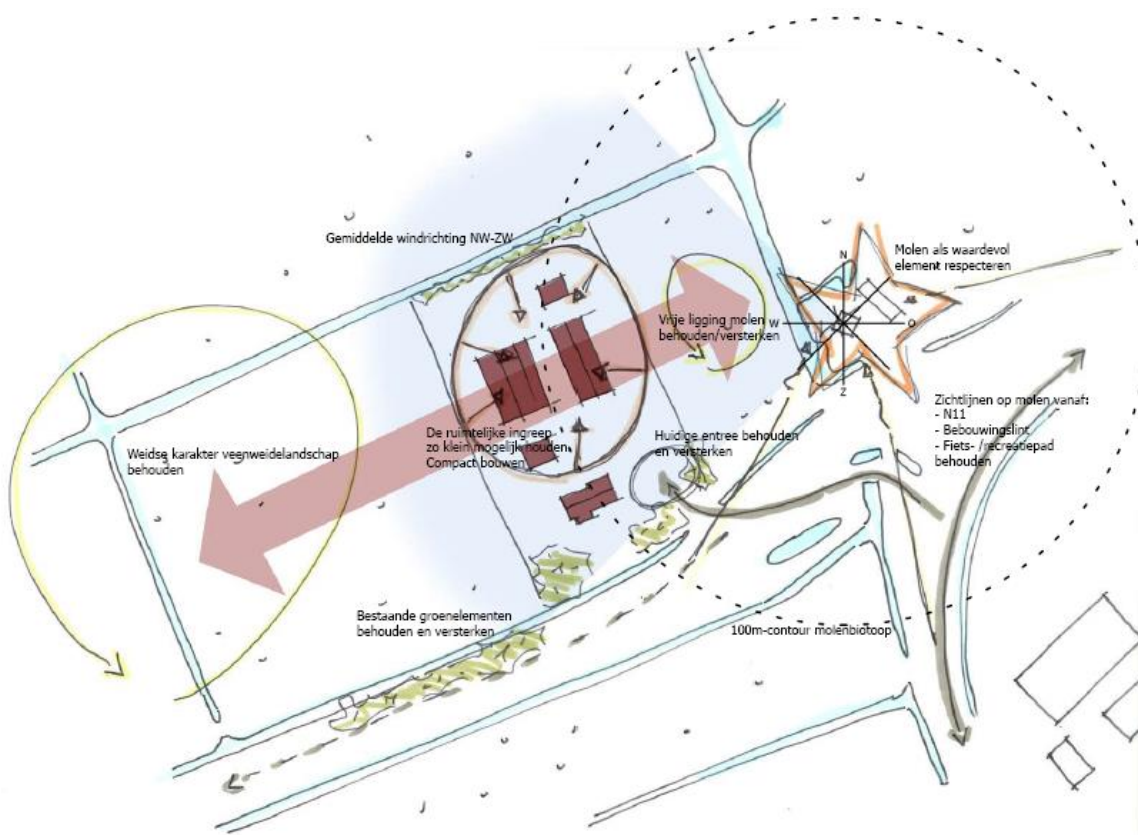
4.2 Ontwerputgangspunten

Initiatiefnemers wensen graag een nieuwe paardenstal met rijhal op te richten. Daarnaast zal de buitenbak worden vernieuwd en verplaatst en worden er paddocks aangelegd. Op basis van het gemeentelijk en provinciaal beleid zijn enkele ontwerputgangspunten opgesteld. Daarnaast zijn ontwerputgangspunten uit stedenbouwkundig oogpunt en ecologisch oogpunt opgesteld. Deze ontwerputgangspunten hebben het ontwerp van de nieuwe bedrijfssituatie richting hebben gegeven.

Het is van belang dat het weidse karakter van het veenweidelandschap behouden blijft. De ruimtelijke ingreep wordt daarom zo klein mogelijk gehouden en de bebouwing zal compact gerealiseerd worden. De huidige entree blijft op dezelfde locatie gelegen. Gezien de eigendomssituatie is het enkel mogelijk om de gewenste uitbreiding te realiseren naar het noordoosten en ten zuidwesten. De perceelsloten vormen daarbij de begrenzing.

De vrije ligging van de molen dient behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Dit geldt voornamelijk voor de zichtlijnen vanaf de N11, vanaf het bebouwingslint Weipoort en vanaf het fiets- en recreatiepad aan de zuidzijde van de inrichting. De gemiddelde windrichting is noordwest – zuidwest. Voor vrije windvang wordt in de westelijke helft van de 100m-contour om de molen zo min mogelijk bebouwing opgericht. Zo wordt de molen zoveel mogelijk als waardevol landschapselement gerespecteerd.

Ten aanzien van het oogpunt ecologie is met het tot stand komen van het ontwerp van de nieuwe bedrijfssituatie uitvoerig gesproken met adviseur ecologie dhr. L. Boon van Ecoresult BV. De ecologische belangen in de omgeving zijn voornamelijk gericht op het behoud van de weidsheid van het veenweidelandschap. Daarnaast dienen hoge opstaande beplanting voorkomen te worden. Deze zorgen voor goede jaagplekken voor predatoren van weidevogels.



Afbeelding 10: Ontwerputgangspunten

4.3 Variantenstudie

Om invulling te geven aan zowel de wensen van initiatiefnemers als de ontwerputgangspunten zijn een viertal schetsvarianten gemaakt. De schetsvarianten worden hieronder nader toegelicht.

Variant 1: Bedrijfseconomie- /efficiënte primaat

De eerste schetsvariant is gericht op bedrijfsefficiëntie, zie Afbeelding 11. De nieuwe buitenbak wordt opgericht ter plaatse van de bestaande bebouwing, gedeeltelijk binnen de 100m-contour van de molen. De paardenstallen, rijhal en paddocks worden ten westen van het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Vanwege het uithalen van mest en beweiden van de paarden is dit de meest efficiënte bedrijfsindeling. Daarnaast worden in deze variant de zichtlijnen vanaf de N11, het bebouwingslint en het fiets- en recreatiepad behouden. De rijhal, opslag, paddocks en stapmolens worden geconcentreerd op perceel gesitueerd en worden landschappelijk ingepast door de aanleg van een rij knotwilgen rondom. Knotwilgen zijn geschikt voor een landschappelijke inpassing van de gebouwen omdat deze gebiedseigen zijn en relatief laag zijn zodat deze ongeschikt zijn voor predatoren van weidevogels.

Ten aanzien van het molenbiotop wordt de bebouwing verplaatst naar buiten de 100m-contour. De gebouwen worden binnen het perceel op de grootste afstand tot de molen gesitueerd.



Afbeelding 11: Schetsvariant 1 - Bedrijfseconomie- /efficiënte primaat

Variant 2: Ecologie primaat /bestaand bouwperceel

De tweede schetsvariant is gericht op de aanwezige ecologische waarden. De bebouwing wordt dan ook ter plaatse van de bestaande bebouwing opgericht, zie Afbeelding 12. Hierdoor wordt de impact op het landschap zo klein mogelijk gehouden, er wordt immers min of meer binnen het bestaande bebouwingsconcentratie gebouwd. Enkel de nieuwe buitenbak wordt opgericht ten westen van het bestaande bouwvlak. Een buitenrijbak heeft weinig effecten voor de aanwezige weidevogels. Wel wordt hiermee extra ruimte gecreëerd tussen het bedrijf en de molen. De bebouwing zal ook hier landschappelijk worden ingepast middels knotwilgen. Doordat de bebouwing binnen de 100m-contour van de molen is gelegen, worden de zichtlijnen en de windvang van de molen middels deze variant niet versterkt.



Afbeelding 12: Schetsvariant 2 - Ecologie primaat /bestaand bouwperceel

Variant 3: Stedenbouw en landschap primaat

Variant 3 richt zich op stedenbouwkundige en landschappelijke elementen, zie Afbeelding 13. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt geen nieuwe bebouwing opgericht zodat een open ruimte ontstaat tussen het bedrijf en de molen. Dit komt het zicht op de molen ten goede en versterkt het beeld als solitair element in het landschap. De nieuwe gebouwen liggen nog wel enigszins geconcentreerd bij de bedrijfswoning. Daarnaast is in deze variant gekozen om de kaprichting haaks op de kaprichting van de bedrijfswoning te situeren. Vanuit het profiel van een agrarisch bedrijf, of paardenhouderij, is dit een logische indeling van de gebouwen op het perceel. In deze variant wordt het gehele bedrijf landschappelijke ingepast door de aanleg van een rij knotwilgen rondom.



Afbeelding 13: Schetsvariant 3 - Stedenbouw en landschap primaat

Variant 4: Molen primaat /gunstige windvang molen

De laatste variant is geënt op een zo gunstig mogelijke indeling voor de molen, zie Afbeelding 14. De bebouwing wordt in de zuidwestelijke hoek van het perceel opgericht, de rijbak ten noorden hiervan. Hierdoor is er zo min mogelijk sprake van windvang. Daarnaast worden de gebouwen in dezelfde lijn als de bedrijfswoning en omliggende erfbeplanting gesitueerd. Doordat de bedrijfswoning en omliggende erfbeplanting reeds voor windvang zorgen ten nadele van de molen wordt de extra impact van windvang van de nieuwe gebouwen beperkt. Om de impact zo op de windvang zo klein mogelijk te houden wordt alleen de rijhal en opslag landschappelijk ingepast door de aanleg van een rij knotwilgen. Hierdoor wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de weidsheid van het veenweidelandschap.



Afbeelding 14: Schetsvariant 4 - Molen primaat /gunstige windvang molen

4.4 Afweging

De vier schetsvarianten zijn toegelicht aan de gemeente en de provincie. Er is uitvoerig gekeken naar de vier ontwerpen voor de vernieuwing van stalhouderij de Nieuwe Uithof aan het Molendpad 7 te Zoeterwoude. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de molenbiotoop spelen hierin een cruciale rol, vanuit het perspectief van de Verordening ruimte 2014.

Geconcludeerd is dat de realisatie van de bedrijfsvernieuwing mogelijk is. De vier varianten zijn passend binnen de regels van de molenbiotoop. Belangrijkste voorwaarde hieraan is dat compensatie van de nieuwe belemmeringen binnen de molenbiotoop plaatsvindt door het amoveren van bestaande bebouwing en de hoge bomen aan de noordzijde van het perceel.

Vanuit ruimtelijk perspectief is een aantal richtpunten van belang in de afweging. De diversiteit aan verkavelingspatronen dient bewaard te blijven. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen en dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren en linten, niet in de veenweidepolders. Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzones. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Vanuit de verschillende richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit heeft schetsvariant 3 de voorkeur. De ontwikkeling wordt niet als grootschalig beschouwd. Er is dan ook geen strijdigheid met dit richtpunt. De diversiteit aan verkavelingspatronen in combinatie met lengtesloten blijft in alle varianten



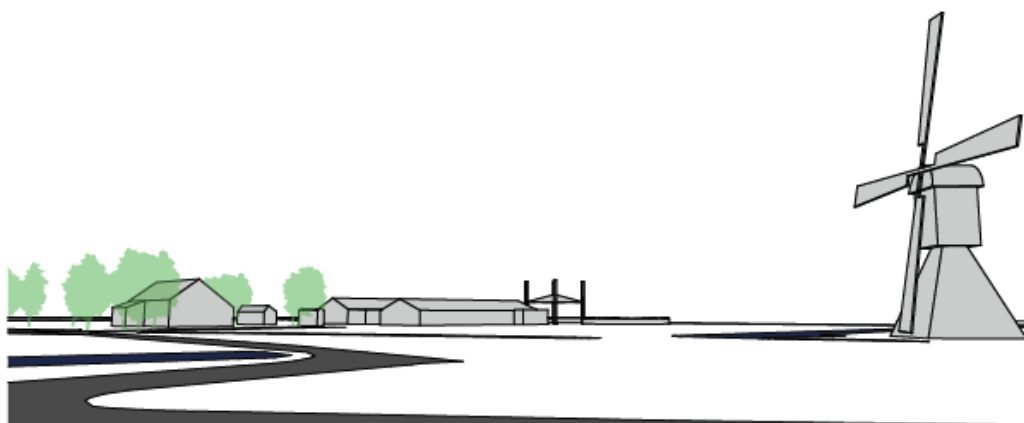
behouden en dragen dus bij aan de instandhouding van dit richtpunt. Hierna wordt gemotiveerd waarom variant 3 de voorkeur krijgt op de andere varianten.

Qua ontwerp past een ontwerp dat minder de nadruk legt op de lengterichting van het perceel beter bij de bestaande structuur. Om die reden hebben variant 1 en 4 niet de voorkeur, vanwege hun bebouwing die in de lengterichting voornamelijk langs een lange zijde van het perceel is gelegen.

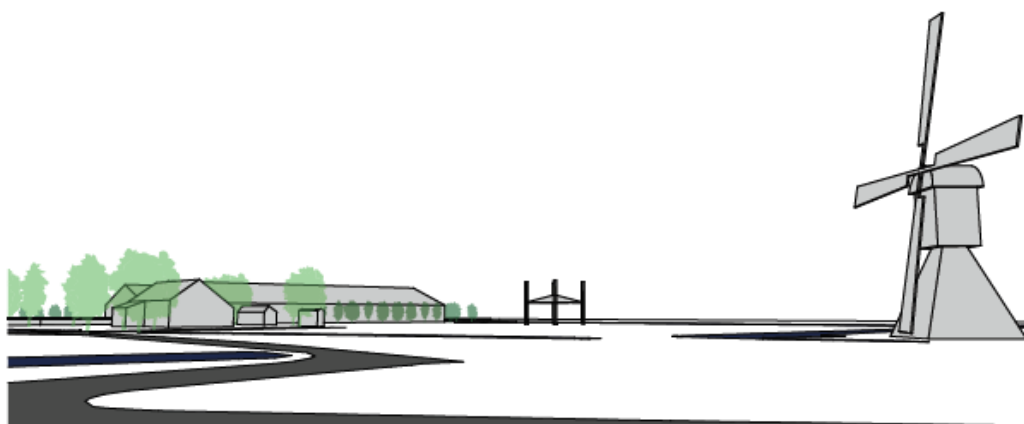
Qua recreatieve functie van het gebied speelt het nogal een rol op welke manier vanaf het fietspad aan de zuidkant van het perceel de omgeving beleefd wordt, zowel dichtbij de molen als verderop op het fietspad. Variant 3 levert daarbij meer beleving van de molen en het omliggende weidelandschap op en minder de beleving van een 'muur' van bebouwing vanaf het fietspad. Omdat de ruimte dichtbij de molenbiotop vrij gemaakt wordt, wordt met variant 3 het kenmerkende landschapselement van de molen beter behouden dan in de andere varianten.

Op Afbeelding 15 zijn zijaanzichten van de bestaande en beoogde situatie weergegeven. Hierop is te zien dat de ruimtelijke impact van variant 3 minimaal is.

BESTAANDE TOESTAND - ZICHT VANUIT HET OOSTEN



NIEUWE TOESTAND - ZICHT VANUIT HET OOSTEN



Afbeelding 15: Zijaanzicht bestaande en beoogde toestand (bron: In Uitvoering)

Uit de afweging van de varianten heeft variant 3 dan ook de voorkeur. Variant 3 wordt in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt.

4.5 Beoogde situatie

Op basis van schetsvariant 3 is een definitieve bedrijfssituatie ontworpen. In de beoogde situatie heeft het bouwvlak een omvang van 13.435 m². Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen. Een situatietekening van de beoogde bedrijfsopzet is opgenomen in Bijlage 1.

In de zuidwestelijke hoek van het nieuwe bouwperceel wordt een buitenbak opgericht met een omvang van 2.925 m². Ten noorden hiervan wordt een kuilplaat aangelegd voor de opslag van voer (200 m²) en een opslagruimte gerealiseerd voor stro, voer, gereedschap, machines e.d. (500 m²). Tussen de buitenbak en de bedrijfswoning worden twee langeercirkels en 12 paddocks aangelegd op een zandbodem met een laag hek. Hier worden de paarden in de wintermaanden dagelijks in losgezet. In de zomerperiode staan de paarden in het naastgelegen weiland.

De paardenstallen en rijhal worden in een aaneengesloten loods gerealiseerd. De loods heeft een omvang van 2 keer 1.586 m². In het oostelijke gedeelte, dicht bij de molen gelegen, worden 65 paardenstallen gesitueerd. Dit deel heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. In het westelijke gedeelte wordt de rijhal gesitueerd. Dit deel heeft een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8,5 meter. In de loods zijn tevens voorzieningen aanwezig zoals een zadelkamer, veterinaire ruimte, stapmolen, ontmoetingsruimte, keuken en een winkeltje. In de wasruimte worden circa 15 paarden per dag gewassen. De paarden worden op gezette tijden 4 keer per dag gevoerd.

Onderstaande afbeeldingen geef een referentie van de sfeer die de Nieuwe Uithof wenst uit te stralen.



Afbeelding 16: Referentie binnenbak (boven), paardenstal (rechts) en paddock (onder)

Naast de rijhal wordt een opslagvoorziening voor vaste mest aangelegd. De stallen worden maximaal 2 dagen per week via de achterzijde van de stallen uitgemest. De mest wordt vervolgens binnen 48 uur van het terrein af gevoerd.

Initiatiefnemers hebben de wens om de bestaande hooiberg te behouden, maar de nokhoogte circa 3 meter te verlagen tot een maximum van 6,5 meter.

De aanwezige voorzieningen op het bedrijf zullen uitsluitend door de eigenaars en clientèle van de Nieuwe Uithof worden gebruikt. In totaal verwachten initiatiefnemers 60 bezoekers per dag. Er worden maximaal 4 begeleide trainingen per dag aangeboden aan ruiters met paard. Daarnaast zullen circa 40 ruiters dagelijks trainen zonder begeleiding. Deze trainingen vinden, afhankelijk van het weer, verdeeld over de binnen- en buitenbak plaats. De activiteiten die dagelijks worden uitgevoerd door eigenaars en verzorgers vinden grotendeels overdag plaats. Circa 35% van de activiteiten vindt in de avonden plaats.



5. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

5.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren zijn de grenswaarden opgenomen in categorie C14 en D14. Voor het houden van paarden is in D14 de grenswaarde opgenomen van 100 stuks paarden of pony's, waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld. In de beoogde bedrijfsopzet worden 65 paarden binnen de inrichting gehouden. Hiermee blijft de uitbreiding onder de D14 grenswaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.3.3 van onderhavige toelichting.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouw zal, op grond van artikel 2.2a, eerste lid, sub c van het Besluit omgevingsrecht, een omgevingsvergunning beperkte milieutoets worden aangevraagd en een melding Activiteitenbesluit worden ingediend.

5.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.



5.2.1 Waterrelevant beleid

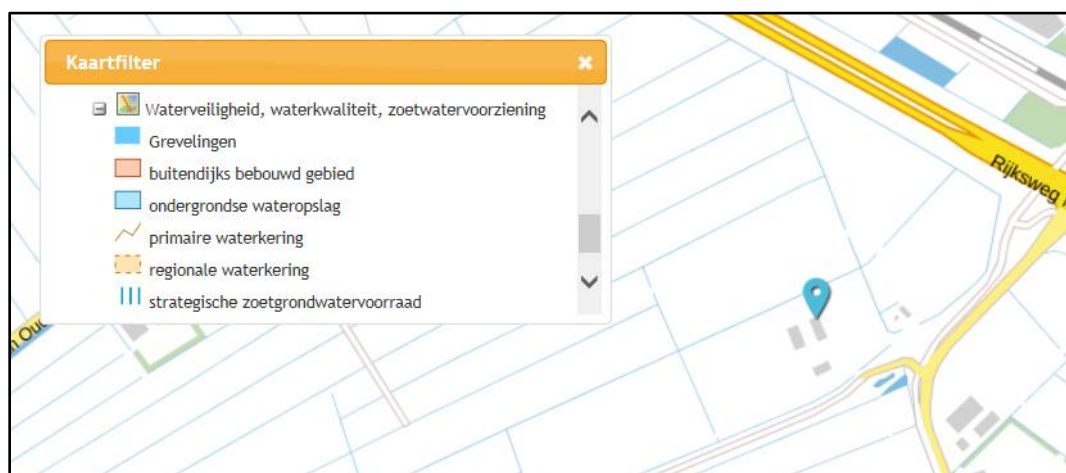
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het regionaal Waterplan, zoals bedoeld in de Waterwet artikel 4.4, 4.5 en 4.8, is vervat in de Visie ruimte en mobiliteit. De provincie Zuid-Holland wil maatschappelijke en economische kansen benutten om te transformeren naar een *energie- en waterefficiënte samenleving*. De kwaliteit en functionaliteit van water dienen optimaal te zijn en vragen permanent om verbetering en bescherming. Aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem worden geleverd door klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond). Dit heeft in veel gevallen invloed op de ruimtelijke ordening.

Het beleid ten aanzien van water is uiteengezet in de volgende pijlers:

- *Waternetwerk*; de provincie Zuid-Holland wil het waternetwerk van Zuid-Holland nadrukkelijker profileren als belangrijke drager van de identiteit, economie en leefkwaliteit van de provincie. Het veelzijdige waternetwerk biedt namelijk veel potentie voor betere benutting, integratie en verder ontwikkeling van de diverse kwaliteiten.
- *Waterveiligheid*; door in te zetten op sterke keringen en te anticiperen op de potentiële gevolgen van overstromingen kiest de provincie voor een duurzaam waterveiligheidsbeleid.
- *Zoetwatervoorziening*; het regionale watersysteem is zodanig ingericht dat variaties in de aan- en afvoer van rivierwater kunnen worden opgevangen. De beschikbaarheid van voldoende water is echter niet altijd vanzelfsprekend. Het is van belang dat er een duurzame balans gevonden wordt waarin ruimtegebruikers worden voorzien in hun behoefte aan zoetwater en kosten en baten van het waterbeheer in evenwicht zijn.
- *Kwaliteit van oppervlaktewater*; de belangrijkste ambitie is het realiseren van doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) voor 2028. Dit betekent een goede chemische en ecologische waterkwaliteit in de KRW-waterlichamen.

Deze strategische doelen zijn in het Programma ruimte geconcretiseerd in operationele doelen. Op basis van de programmakaart 'waterveiligheid, waterkwaliteit, zoetwatervoorziening' is het plangebied niet gelegen ter plaatse van gronden waarvoor een operationeel doel is opgesteld, zie Afbeelding 17.



Afbeelding 17: Uitsnede plankaart 'waterveiligheid, waterkwaliteit, zoetwatervoorziening'

Hoogheemraadschap van Rijnland is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het vijfde waterbeheerplan 'Waardevol Water' geeft richting aan het waterbeheer van Hoogheemraadschap van Rijnland voor de periode 2016-2021. Samen werken aan water staat centraal, zodat er ook in de toekomst in dit deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Rijnland ziet water als een maatschappelijke opgave en wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

- *Waterveiligheid*: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- *Voldoende Water*: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- *Schoon en gezond water*: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- *Waterketen*: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Ter voorbereiding op de planontwikkeling heeft er reeds een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap van Rijnland over de beoogde ontwikkeling. Hier zijn de volgende aandachtspunten uit naar voren gekomen:

- Het hoogheemraadschap beoordeelt bebouwing en bestrating beide als verharding, evenals hongiengraatmatten. 15% van de toename aan verharding op het terrein dient gecompenseerd te worden door wateroppervlak.
- Tussen eventuele bebouwing en sloten dient een strook van 2 meter vrij gehouden te worden.
- Verbredingen van sloten dient minimaal 500 mm. breed te zijn, waarbij diepte en talud gelijk blijven.

5.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

5.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals reeds uiteengezet heeft er vooroverleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit is naar voren gekomen dat 15% van de toename aan verharding op het terrein gecompenseerd dient te worden door wateroppervlak. In de bestaande situatie heeft het verhard of bebouwd bedrijfsterrein een oppervlakte van 3.350 m². In de beoogde situatie neemt dit toe met 3.640 m² tot 6.990 m². Dit betekent dat $(15\% \times 3.640 \text{ m}^2) = 546 \text{ m}^2$ gecompenseerd moet worden met water. Hiertoe wordt de sloot aan de oostzijde van het perceel, richting de Grotemolen, verbreed. Dit gedeelte van de sloot is 78 meter lang. De sloot zal met 7 meter verbreed worden. De diepte en talud van de sloot blijven gelijk. Hiermee wordt voldaan aan de regels van het Hoogheemraadschap voor compensatie van de toename in verhard oppervlak door wateroppervlak. De toename van verharding en het verbreden van de bestaande watergang ter compensatie moet uiterlijk twee weken voor aanvang van de uitvoering bij Hoogheemraadschap van Rijnland worden gemeld.

Wat betreft de voorwaarde dat tussen bebouwing en sloten een strook van 2 meter vrij gehouden dient te worden, is uit Bijlage 1 op te maken dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.



5.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.3.1 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht. De NatuurNetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

5.3.2 *Provinciale natuurwaarden*

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Zuid-Holland heeft haar visie ten aanzien van het NNN vervat in de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma ruimte. De provincie richt zich op het behouden, herstellen en op lange termijn vergroten van de biodiversiteit. Dit kan gekoppeld worden aan maatschappelijke doelen zoals een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling. Deze doelen kunnen bereikt worden door duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van het NNN en andere natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

De begrenzing van het netwerk en de regels ten aanzien van het netwerk zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014 (Vr). Het netwerk kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Op grond van de Vr geldt dat er formeel gaan plannen en/of projecten mogen worden uitgevoerd in provinciaal belangrijke gebieden, die een significant hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden. Conform de themakaart 'NatuurNetwerk Nederland' van de Vr is binnen het plangebied geen NNN aanwezig, zie Afbeelding 18. Daarnaast rust op het gebied ook geen strategische reservering voor natuur. Er is derhalve geen ontheffing op grond van de Vr noodzakelijk. Er bestaat op dit punt geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

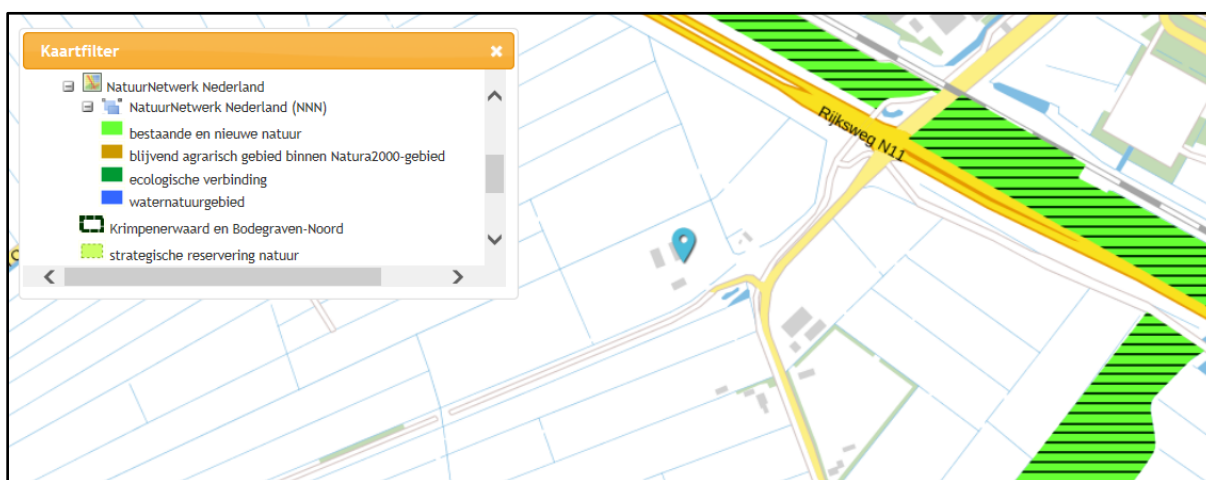
In paragraaf 3.2.3 is reeds uiteen gezet dat het plangebied in zijn geheel is gelegen in een provinciaal belangrijk weidevogelgebied. In de Vr en de Beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid- Holland 2013, hierna Compensatieregeling, is de bescherming van belangrijke provinciale weidevogelgebieden vastgelegd. Voor ingrepen in deze gebieden geldt (net zoals bij de EHS-gebieden) het 'nee, tenzij-principe': er zijn geen bestemmingswijzigingen mogelijk als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd. Als dat het geval is en de



ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, dan geldt dat er compensatie toegepast moet worden. Hiervoor geldt de Compensatieregeling.

Vanwege de ligging in het provinciaal belangrijk weidevogelgebied heeft de planontwikkeling in theorie effecten op het provinciale weidevogelgebied. Echter, deze effecten zijn niet onevenredig omdat het plangebied, deels bestaat uit bebouwing en deels bestaat uit een monotone grascultuur wat voor weidevogels niet interessant is. In het plangebied zijn geen provinciale natuurwaarden aanwezig die door de planontwikkeling onevenredig worden aangetast. Daarnaast heeft de provincie in het vooroverleg ingestemd met de planontwikkeling zoals reeds uiteen is gezet in hoofdstuk 2.

Geconcludeerd kan worden dat er geen strijdigheid is met het provinciaal natuurbeleid. De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op de ambities van de provincie Zuid-Holland tot bevordering van de biodiversiteit.



Afbeelding 18: Uitsnede themakaart 'NatuurNetwerk Nederland' Verordening ruimte 2014

5.3.3 Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude

Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.3 is het plangebied, conform het Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Zoeterwoude, gelegen in het 'Lint Weipoort deel I'. Voor dit gebied zijn in het Beeldkwaliteitsplan richtlijnen opgesteld ter beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling. Gezien de planontwikkeling zijn de richtlijnen 6.1(A,C & D), 6.2 (A t/m F & H), 6.4 (A t/m G), 6.5 (A & B), 6.6 (A, C & D) en 6.7 (A & B) van toepassing.

Het perceel ten westen van de huidige bebouwing kan, blijkens overleg met de gemeente, worden beschouwd als achtererfgebied. Na deze constatering kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan het grotendeel van de gestelde richtlijnen. Over de volgende richtlijnen wordt nog nader uitgeweid:

- *Richtlijn 6.1C: deze richtlijn heeft betrekking op het behouden van agrarische en/of natuurlijke slootkanten. In het kader van de watercompensatie zal de sloot grenzend aan de oostzijde van het plangebied (bij de molen) worden verbreed. De bestaande slootkant zal hierbij verdwijnen. Er dient aangegeven te worden hoe de nieuwe oever zal worden uitgevoerd.*
- *Richtlijn 6.4G: deze richtlijn heeft betrekking op de uitvoering van oevers langs sloten. In het kader van de watercompensatie zal de sloot aan de oostzijde van het plangebied worden verbreed. Er dient aangegeven te worden hoe de oever zal worden uitgevoerd en of wordt voldaan aan deze richtlijn.*

Ecoresult heeft onderzoek gedaan naar de flora & fauna binnen het plangebied. Bij het aanvullende onderzoek naar de platte schijfhoorn in de sloot aan de oostzijde van het perceel is de oever bekeken. Ten aanzien van de richtlijnen stellen zij het volgende: De nieuwe slootoevers ter plaatse van de te verbreden oostelijke watergang passen binnen de huidige uitstraling van het veenweidegebied. In de huidige situatie loopt het grasland met een lichte

helling over in de watergang waar langs de oever een smalle strook moerasbeplanting en riet aanwezig is. In de nieuwe situatie is de watergang verbreed en zal de nieuwe oever gelijk zijn aan de huidige situatie. Het grasland zal zonder enige vorm van oeverbeschoeiing over lopen in de watergang waarbij ruimte wordt gelaten om tegen de ondiepe kant van de oever nieuwe beplanting tot ontwikkeling te laten komen. Het beeld van het slotenstelsel zal in de nieuwe situatie niet veranderen. Het karakter van het gebied in de vorm van de rondom het plangebied gelegen verkaveling zal behouden blijven. Het gebruik van de watergang en naastgelegen grasland zal ten overstaande van het huidige gebruik niet veranderen.

- *Richtlijn 6.6A: nieuwe dammen moeten conform deze richtlijn sober zijn uitgevoerd.*
Aan de westzijde van het terrein zal een dam worden aangelegd met een breedte van 5 meter en een talud van 1:3 of steiler. Ter plaatse van de dam heeft de sloot een breedte van 2,5 meter, gemeten op de waterlijn. De demping door de dam zal ca. 40 m² zijn. Om de doorstroom van water te garanderen zal een stalen duiker met een diameter van 800 mm in de dam worden geplaatst.
- *Richtlijn 6.6D: deze richtlijn heeft betrekking op het toepassen van verharding op een agrarisch perceel (minimaliseren van verharding, bij voorkeur gebruik van halfverharding).*
Op het terrein aangegeven verhardingen/bestratingen zullen klinkerbestratingen zijn. Behalve natuurlijk (met name aan achterzijde, de aangegeven betonverhardingen).
- *Richtlijn 6.7A en 6.7B: deze richtlijnen hebben betrekking op het toepassen van streekeigen beplanting.*
Er zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting behorende bij het (zee)kleigebied, zoals de wilg, overeenkomstig richtlijn 6.7A en 6.7B.

Er kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de wensbeelden 'versterken van belevings- en gebruikswaarde van het landschap' en het wensbeeld 'hoge eisen stellen aan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van nieuwe functies' uit het beeldkwaliteitsplan. Daarom heeft de gemeente Zoeterwoude goedkeuring gegeven voor het plan. Door de nadere eis en voorwaardelijke verplichting in de regels is verzekerd dat het plangebied conform schetsvariant 3 'Stedenbouw en landschap primaat' wordt uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente Zoeterwoude.

5.3.4 Wet natuurbescherming

Omdat het plan in theorie niet voldoet aan de relevante wensbeelden voor natuur, zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan, is beoordeeld of het plan voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, Meijendel & Berkheide, Coepelduynen en Westduinpark & Wapendal. De provincie Zuid-Holland heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.



Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Wilck welke is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer.

De uitbreiding van de veehouderij kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren welke kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Met name de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van paardenhouderijen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof in werking getreden. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit kan schadelijk zijn voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Om de stikstofproblemen aan te pakken is de Programmatische Aanpak Stikstof opgesteld. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ontwikkelingsruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet ontwikkelingsruimte geclaimd worden. Om de omvang van de benodigde ontwikkelingsruimte te bepalen moet een verschilberekening worden uitgevoerd van de uitgangssituatie en de beoogde situatie. Echter bij een bedrijf waarbij niet eerder een Wet natuurbeschermingsvergunning met betrekking tot stikstofdepositie is verleend, dient te worden uitgegaan van de beoogde situatie. In de berekening wordt de uitstoot van ammoniak door dieren en activiteiten die stikstof uitstoten, zoals verkeer en verwarmingsinstallaties, meegenomen.

Op het bedrijf zullen 65 paarden gehouden worden. In de beoogde situatie wordt slechts 8% van het totale oppervlak van de gebouwen verwarmd. De toename in verkeersbewegingen is zeer gering, hier wordt nader op in gegaan in paragraaf 5.9. De uitstoot van stikstof afkomstig van verwarmingsinstallaties en verkeer is derhalve niet significant ten opzichte van de uitstoot van ammoniak door de aanwezige paarden. Er is derhalve een AERIUS-berekening gemaakt van de beoogde situatie waarin enkel de paarden zijn meegenomen, zie Bijlage 2. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositietoename op omliggende PAS-gebieden. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling vergunningsvrij is in het kader van de PAS. Hierdoor is verzekerd dat er geen sprake is van een negatief effect voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde stikstoftoename. De AERIUS-berekening moet worden bewaard zodat aangetoond kan worden dat er geen melding of vergunning in het kader van de PAS nodig is.

Overige storingsfactoren

De beoogde uitbreiding van de stalhouderij leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.



Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;*
Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;*
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. *Beschermingsregime andere soorten.*
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan het Molenpad 7a, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren en te slopen bebouwing beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Om een goed beeld te krijgen van de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied, is in 2016 een ecologische quickscan uitgevoerd door Ecoresult. Er is een oriënterend bronnenonderzoek en verkennend veldonderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten uitgevoerd.

Uit deze quickscan blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten vaatplanten zijn te verwachten, het plangebied geen functie heeft voor vleermuizen en niet geschikt is voor de rugstreeppad. Indien tijdens de werkzaamheden het terrein wordt voorbereid en er in het plangebied een situatie met kale grond ontstaat kan een voor de rugstreeppad geschikt habitat ontstaan. Door het treffen van de volgende maatregelen kan vestiging van rugstreeppad worden voorkomen:

- Op het werkterrein wordt voorkomen dat er (tijdelijke) grond- en/of zanddepots en takkenbossen ontstaan die als voortplantingshabitat of functioneel leefgebied van de rugstreeppad zouden kunnen functioneren.
- Indien niet voorkomen kan worden dat grond- en/of zanddepots meer dan 4 weken blijven liggen, dienen deze grond- en/of zanddepots direct na afwerking afgedekt te worden met landbouwplastic of aan de onderzijde een goed afsluitend zeildoek, of er dienen paddenwerende schermen van minimaal 50 cm hoog en 10 cm in de grond rondom het



werkkerrein of de zanddepots te worden geplaatst. Deze schermen dienen regelmatig gecontroleerd te worden op scheuren of gaten.

- Het voorkomen van vorming van ondiepe plassen op het werkkerrein.

Deze maatregelen dienen tevens getroffen te worden voorafgaand aan de winterrustperiode van rugstreeppad. Deze loopt globaal van oktober tot en met maart. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van rugstreeppad.

Indien ondanks het treffen van maatregelen zich onverhoopt toch rugstreeppadden op het terrein vestigen mogen aanwezige rugstreeppadden, door een ecologisch deskundige, over kleine afstanden en binnen korte tijd verplaatst worden naar geschikt habitat buiten het werkkerrein om ze te beschermen tegen nadelige gevolgen van de werkzaamheden. Voor deze handeling is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig, omdat het niet de bedoeling is de dieren (definitief) aan de natuur te onttrekken.

Beschermde soorten libellen, dagvlinders en ongewervelden worden niet verwacht. In en rondom het plangebied zijn algemene beschermde soorten te verwachten, zoals bruine kikker, meerkikker, gewone pad, egel, diverse soorten (spits)muizen en haas. In de verordening Wnb van de provincie Zuid-Holland zijn deze soorten vrijgesteld van de ontheffingsplicht (bij werkzaamheden gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling). Wel blijft de zorgplicht voor in het wild levende dieren altijd van kracht, zoals ook voor deze soorten.

Verder worden naar aanleiding van deze quickscan de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied is gelegen binnen belangrijk weidevogelgebied. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om uit te sluiten dat de beoogde ontwikkelingen geen significant negatief effect hebben op de kenmerken en waarden van het gebied.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor voortplantings- en vaste rust- en verblijfsplaatsen van de huismus. Aanvullend onderzoek in de periode 1 april – 15 mei dient de functie van het plangebied voor de huismus uit te wijzen.

Op basis van deze conclusies is in mei 2017 een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd door Ecoresult. Hierin is het effect van de beoogde ontwikkeling op huismussen in de omgeving bepaald. Tijdens dit onderzoek zijn er zowel binnen als buiten het plangebied voortplantings- en vaste rust- en verblijfsplaatsen aangetroffen. Met de beoogde ontwikkeling zullen deze binnen het plangebied tijdelijk verdwijnen. Er is echter in de omgeving voldoende functioneel leefgebied beschikbaar waar tijdens de werkzaamheden gebruik van kan worden gemaakt. Na realisatie van het plan is in de nieuwe paardenstallen te allen tijde voldoende functioneel leefgebied aanwezig. Voor artikel 3.1, tweede lid, van de Wet natuurbescherming; *'Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen'*, dient ontheffing te worden aangevraagd.

Het plangebied is tevens geschikt voor voortplantingsplaatsen van algemene vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. In gebruik zijnde nesten mogen in principe nooit worden verstoord. Door onder andere buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart – 15 augustus) te werken zijn schadelijke effecten op nesten van algemene vogels te voorkomen. Indien de werkzaamheden niet buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd, moet door een deskundige worden vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn.

Wat betreft het weidevogelgebied wordt door de provincie opgemerkt dat behalve het plangebied alle overige lintbebouwing, inclusief bufferzones, langs de Ommedijkseweg buiten de begrenzing valt. Bij een gelijke behandeling ten overstaande van deze lintbebouwing zou het plangebied buiten de begrenzing van het weidevogelgebied vallen en treden er geen negatieve effecten op. Verdere acties in dit kader als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden dan ook niet nodig geacht.



Ter watercompensatie wordt de sloot aan de oostzijde van het perceel, richting de Grotemolen, verbreed. In oktober 2017 is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de platte schijfhoren in deze sloot om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op deze beschermde soort. Binnen het plangebied, ter plaatse waar de sloot zal worden verbreed, zijn geen platte schijfhoren aangetroffen. Negatieve effecten zullen met de beoogde ontwikkeling dus niet optreden. Geconcludeerd wordt dat het aanvragen van een ontheffing voor de platte schijfhoren niet nodig is.

Het volledige flora- en faunaonderzoek van Ecoresult is terug te vinden in Bijlage 3.

5.4 Bodemkwaliteit

Binnen de bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op de opslag van mest en voer ten behoeve van de paardenhouderij. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden medicijnen, reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren, vloestofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen voor de bescherming van de bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Naar aanleiding van de geplande uitbreiding van het bouwvlak en de herontwikkeling van de locatie is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm 'Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd'. De resultaten van de uitsplitsing van het mengmonster zijn inmiddels bekend. In één monster van de ondergrond wordt de interventiewaarde voor nikkel ruim overschreden. In de overige separate monsters zijn geen of hooguit licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond.

Aangezien ter plaatse van één van de boringen sprake is van een sterke verontreiniging met nikkel is nader onderzoek uitgevoerd zodat de omvang van deze verontreiniging in beeld kon worden gebracht. Op basis hiervan kan worden bepaald welke consequenties de verontreiniging heeft voor de geplande herontwikkeling van de locatie. Uit de resultaten van het nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging in voldoende mate is afgeperkt. De omvang van de sterkte verontreiniging wordt geschat op 18 m³. Aangezien hiermee het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond niet wordt overschreden is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Vanuit deze wet is er dan ook geen verplichting om de grond te saneren. Het volledige onderzoeksrapport is terug te vinden in Bijlage 4.

Gezien de leeftijd van de te slopen opstallen is de kans op het aantreffen van asbesthoudende materialen aanzienlijk. Voorafgaand aan de (sloop) werkzaamheden zal dan ook een asbestinventarisatie worden uitgevoerd.

5.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

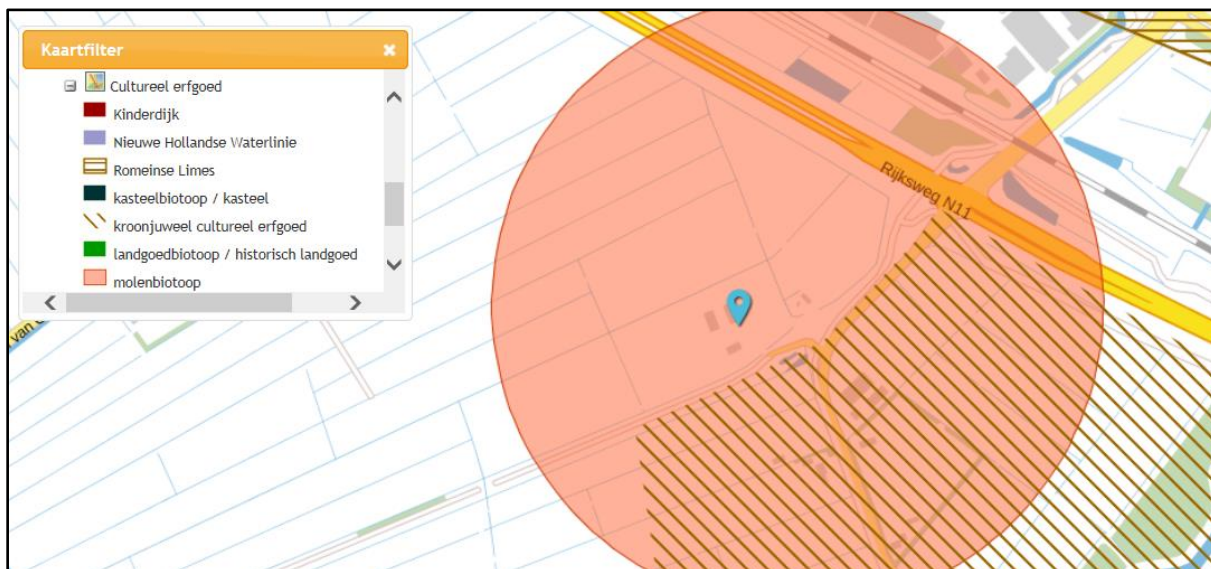
5.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de themakaart 'Cultureel erfgoed' van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt nogmaals dat het plangebied is gelegen in een molenbiotoop, zie Afbeelding 19. In paragraaf 4.4 blijkt dat in overleg met de gemeente en de provincie reeds een afweging is gemaakt over de beoogde ontwikkeling. Belangrijkste voorwaarde aan de realisatie van nieuwe bebouwing binnen de



molenbiotop is dat compensatie van de nieuwe belemmeringen binnen de molenbiotop plaatsvindt door het amoveren van bestaande bebouwing en de hoge bomen aan de noordzijde van het perceel.

Verder is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 19: Uitsnede themakaart 'Cultureel erfgoed' Verordening ruimte 2014

5.5.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening.

In de Wamz is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In 2012 heeft de gemeente Zoeterwoude in samenwerking met de toenmalige buurgemeente Rijnwoude archeologiebeleid opgesteld. Conform dit beleid is het plangebied gelegen in gebied waar de archeologische verwachtingswaarde gematigd tot hoog is.

In de regels bij dit archeologisch beleid is voor gronden met een hoge verwachtingswaarde opgenomen dat gebouwen, dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 100 m², enkel mogen worden opgericht wanneer een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate is vastgesteld. Ter plaatse van de gematigde verwachtingswaarde geldt dit voor gebouwen met een (totale) oppervlakte groter dan 1.000 m².

Omdat de beoogde bebouwing is gelegen op gronden met zowel een hoge archeologische verwachtingswaarde als een gematigde archeologische verwachtingswaarde is een verkennend booronderzoek uitgevoerd door Buro de Brug. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de bodem ten minste tot een diepte van 40 cm beneden maaiveld (ca. 1,9 m -NAP) is verstoord. De bodem in het oostelijk deel van het plangebied is dieper verstoord, tot 50 á 80 cm beneden maaiveld. Onder de verstoringslaag bevindt zich nog een pakket oeverwalafzetting van de Oude Rijn, die in de periode

IJzertijd – Romeinse tijd een geschikte plaats voor bewoning boden. Deze oeverwalafzettingen in het plangebied zijn daarom archeologisch relevant.

Gelet op de hoge trefkans op archeologische resten en de gewenste planologische bescherming van archeologische waarden in het plangebied blijkt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Buro de Brug adviseert een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven. De archeologisch adviseur van de gemeente deelt deze conclusie. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek zal in de voorbereidingsfase van de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Als uit dit proefsleuvenonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, kunnen de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologische verwachtingswaarden bij de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied komen te vervallen. Dit is in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de regels van het archeologisch beleid.

Het volledige rapport van het archeologisch onderzoek door Buro de Brug is terug te vinden in Bijlage 5.

5.6 Ammoniak

Ammoniak is een belangrijk milieuthema bij veehouderijen. Er is wet- en regelgeving voor het beoordelen van het aspect ammoniak.

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen voor ammoniakemissies afkomstig van veehouderijen. Deze voorwaarden hebben betrekking op het oprichten en uitbreiden van veehouderijen die zijn gelegen in of op minder dan 250 meter van een (zeer) kwetsbaar bos- of natuurgebied. Deze bedrijven mogen hun bedrijf slechts uitbreiden indien de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger is dan het gecorrigeerde emissieplafond. Wanneer de ammoniakemissie op grond van de geldende vergunning lager is dan het gecorrigeerde emissieplafond, mag de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger zijn dan de vergunde ammoniakemissie. Uitzondering hierop betreffen uitbreidingen met paarden.

In het kader van de Activiteitenbesluit kan de stalhouderij dan ook uitbreiden in ammoniak.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct



naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavig plangebied is nabij de N11 gelegen, op een afstand van 300 meter. In gebieden die nabij een hoofdinfrastructuur zijn gelegen is reeds sprake van een verhoogde milieubelasting door geluid. Hier is sprake van gemengd gebied en zijn kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (met uitzondering voor het aspect veiligheid). Een paardenhouderij behoort conform de VNG-handreiking tot milieucategorie 3.1 vanwege het aspect geur. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.8. Vanwege de ligging in gemengd gebied wordt voor een paardenhouderij een richtafstand van 10 meter voorgeschreven voor de aspecten luchtkwaliteit en geluid. De woning aan het Molenpad 5 is gelegen op een afstand van circa 14 meter van de meest nabij gelegen beoogde voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij. Wat betreft het aspect veiligheid wordt voor een paardenhouderij een richtafstand van 0 meter voorgeschreven.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de woning aan het Molenpad 5 op gepaste afstand van de inrichting is gelegen.

5.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven, zoals onderhavige, zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Zoeterwoude heeft geen geurverordening vastgesteld om af te wijken van deze geurnormen.

Voor paardenhouderijen zijn geen emissiefactoren voor geur vastgesteld. Conform artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de kom en 50 meter naar objecten buiten de kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 3.119 binnen de bebouwde kom de afstand tenminste 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter.

De woning aan het Molenpad 5 maakt geen onderdeel uit van de inrichting en wordt derhalve als geurgevoelig object in het kader van de Wgv beschouwd. Op Afbeelding 20 zijn de 25 meter en 50 meter contour om deze woning inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de gevels van de beoogde paardenstallen zijn gelegen op een grotere afstand dan 25 meter ten opzichte van de woning. De indeling van de bedrijfsruimte, met name de positie van de stallen, is zodanig ontworpen, dat alle emissiepunten van de stallen zich buiten de 50 meter cirkel bevinden. De wasplaats voor de paarden is gesitueerd binnen de 50 m cirkel. In deze ruimte zullen paarden gedurende de dag beperkt aanwezig zijn. Geuremissie, welke zou kunnen ontstaan vanwege doorloop van paarden via de wasplaats, wordt voorkomen door toepassing van automatisch sluitende deuren en mechanische ventilatie. De ventilatiecapaciteit is zodanig, dat lichte onderdruk ontstaat en geen geuremissie kan plaatsvinden. Na vooroverleg is het ontwerp voor de bedrijfsruimte conform afspraak met ODWH, d.d. 18-10-2017, uitgewerkt en als zodanig als Bijlage 6 aan dit plan toegevoegd.

De paddocks kunnen in bepaalde gevallen ook een dierenverblijf zijn waarvoor de afstandseisen gelden, bijvoorbeeld als hier gedurende dag, avond en nacht paarden verblijven, zie hiervoor uitspraak 201103534/1/A4 (Zandvoort, 30 mei 2012). Als de paarden hier alleen tijdelijk verblijven dan hoeven de paddocks niet te worden gezien als dierenverblijf. Er is in de beoogde situatie geen sprake van permanent verblijf van paarden in de paddocks. Paarden zullen hier alleen tijdelijk verblijven. De paddocks hoeven dus niet te worden beschouwd als dierenverblijf.



Er kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de wetgeving ten aanzien van het aspect geur.



Afbeelding 20: 25m en 50m contour om geurgevoelig object Molenpad 5

5.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 .

Met de beoogde ontwikkeling van stalhouderij de Nieuwe Uithof zou enkel de emissie van NO_2 mogelijk bepalend kunnen zijn voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Deze stof komt vrij in de verbrandingsmotoren van mobiele bronnen zoals auto's. Het aantal vervoerbewegingen, in de vorm van bezoekers van de stalhouderij, zal waarschijnlijk namelijk toenemen. Emissies van overige stoffen, waaraan volgens de Wet Luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn verwaarloosbaar en leiden niet tot overschrijdingen van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet, daar er voor paarden geen emissiefactoren voor fijnstof PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ zijn vastgesteld.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of een plan NIBM bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Uit berekening van de NIBM-tool, zie Afbeelding 21, blijkt dat bij een toename van 260 extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan, de bijdrage aan de concentratie van een stof NIBM is. Een weekdaggemiddelde van 260 is gebaseerd op de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De publicatie schrijft een weekdaggemiddelde verkeersgeneratie voor van maximaal 4 per (bezette) paardenbox op een manage. Op het bedrijf zijn in de beoogde

situatie 65 paardenboxen aanwezig, dit betekent dat er in de beoogde situatie in totaal 260 verkeersbewegingen van en naar de inrichting plaatsvinden. In de praktijk komen de paardenbezitters één maal per dag naar de Nieuwe Uithof, dus 2 extra verkeersbewegingen per paard per dag. Door te rekenen met een weekdaggemiddelde van 260 extra verkeersbewegingen en de huidige verkeersbewegingen van en naar de inrichting buiten beschouwing te laten is het worst-case scenario berekend.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	260
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,21
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 21: Berekening NIBM-tool 2017

Wat betreft het aspect luchtkwaliteit zijn er derhalve geen bezwaren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

5.10 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, het betreft namelijk de renovatie, vernieuwing uitbreiding van een stalhouderij.

In de inrichting vinden wel activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling kunnen hebben naar de omgeving. De geluidsproductie van een paardenhouderij is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen van paarden en activiteiten met de paarden binnen de inrichting.

Geluid afkomstig van aan- en afvoerbewegingen van en naar de inrichting zal gering zijn aangezien het voornamelijk personenvervoersmiddelen, eventueel met paardentrailer, betreffen en deze stapvoets het terrein zullen betreden vanwege de activiteiten die er plaats vinden.

In Tabel 1 is schematisch weergegeven wat de frequentie is dat activiteiten in de huidige en de beoogde situatie uitgevoerd zullen worden. Het aantal dagelijkse bezoekers zal groeien tot circa 60. Er worden in de beoogde situatie maximaal 4 begeleide trainingen per dag aangeboden aan ruiters met paard. Daarnaast zullen circa 40 ruiters dagelijks trainen zonder begeleiding. Deze trainingen vinden, afhankelijk van het weer, verdeeld over de binnen- en buitenbak plaats. In de wintermaanden worden de paarden dagelijks losgezet in de paddocks. In de zomerperiode staan de paarden in het



naastgelegen weiland. De paarden worden op gezette tijden 4 keer per dag gevoerd en er worden per dag circa 15 paarden gewassen. De stallen worden maximaal 2 dagen per week via de achterzijde van de stallen uitgemest.

De stalhouderij is dus in zowel de bestaande als de beoogde situatie zeven dagen per week in bedrijf. De activiteiten die worden uitgevoerd door eigenaars en verzorgers vinden grotendeels overdag plaats. Circa 35% van de activiteiten vindt in de avondperiode plaats.

Tabel 1: Schema bedrijfsactiviteiten De Nieuwe Uithof, Zoeterwoude

Huidige situatie		Toekomstige situatie	
Tijd:	Activiteit:	Tijd:	Activiteit:
07.30	Paarden voeren	07.30	Paarden voeren
8.00 - 22.00	Uitmesten (elke dag, per paard apart)	8.00 - 10.00	Uitmesten (max. 2 dagen per week) via achterzijde stallen
08.00 - 12.00	Loszetten paarden in paddocks - service (alle paarden)*	08.00 - 12.00	Loszetten paarden in paddocks - service (alle paarden)*
12.00	Paarden voeren	12.00	Paarden voeren
12.00 - 22.00	Loszetten paarden in paddocks door eigenaar/verzorger*	12.00 - 22.00	Loszetten paarden in paddocks door eigenaar/verzorger*
09.00 - 22.00	Begeleide training paard met ruiter (max 2 per dag)	09.00 - 22.00	Begeleide training paard met ruiter (max 4 per dag)**
09.00 - 22.00	Training zonder begeleiding (ca. 20 per dag)	09.00 - 22.00	Training zonder begeleiding (ca. 40 per dag)
17.00	Paarden voeren	17.00	Paarden voeren
21.00	Paarden voeren	21.00	Paarden voeren
09.00 - 22.00	Paarden wassen (ca. 7 keer per dag) ***	09.00 - 22.00	Paarden wassen (ca. 15 keer per dag) ***
09.00 - 22.00	Totaal 30 bezoekers per dag ***	09.00 - 22.00	Totaal 60 bezoekers per dag ***

* Winteractiviteit, in de zomer staan de paarden in het naastgelegen weiland

** Verdeeld over binnen- en buitenbak (tevens weersafhankelijk)

*** Deze activiteiten (door eigenaars/verzorgers) vinden grotendeels overdag plaats (overdag ca. 65% en in de avond ca. 35%)

Voor een paardenhouderij, gelegen nabij een hoofdinfrastructuur, is wat betreft het aspect geluid in de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter vastgesteld. Dit is reeds uiteengezet in paragraaf 5.7, met betrekking tot de bedrijfs- en milieuzonering. De woning aan het Molenpad 5 is gelegen op een afstand van 14 meter van de meest nabij gelegen beoogde voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij, zoals de oprit, parkeervoorzieningen en de paddocks. Hiermee is de bedrijvigheid op gepaste afstand van de woning gelegen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de woning aan het Molenpad 5 wat betreft het aspect geluid op gepaste afstand van de inrichting is gelegen.



5.11 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de kencijfers voor sport, cultuur en ontspannende voorzieningen voor. Voor een paardenhouderij wordt per paardenbox gemiddeld 0,4 parkeerplaats voorgeschreven. Er zijn 65 paardenboxen en 26 parkeerplaatsen aanwezig. Op het terrein is derhalve voldoende parkeerruimte voor de uitbreiding van de stalhouderij.

De locatie is gelegen aan het Molenpad. Een verharde weg die wordt ontsloten door Ommedijkseweg en voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De totale verkeersgeneratie is $(26 \times 2 + 4 =)$ 56 ritten per dag van bezoekers en de eigenaar van de paardenhouderij. De capaciteit van de Ommedijkseweg is groot genoeg om deze extra ritten te verwerken. De capaciteit van het Molenpad kan dit aantal ook verwerken, omdat er per uur maximaal 6 voertuigen (van 8:00 tot 18:00 uur) het Molenpad zullen berijden. Dit betekent dat er per 10 minuten een voertuig van of naar de paardenhouderij zal rijden.

5.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.



Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale als het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale als de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van zowel de N11 als een hogedrukaardgasleiding is door AGEL adviseurs een beperkte groepsrisicoverantwoording opgesteld, zie Bijlage 7. In het onderzoek wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij de volgende incidenten:

- Een ongeval met brandbare gassen op de N11;
- Een ongeval met toxische stoffen op de N11;
- Een fakkelbrand als gevolg van een leidingbreuk bij leiding A-515.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de planvorming. Ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is advies gevraagd bij Veiligheidsregio Hollands Midden. Gezien de aard, afstand en omvang van de scenario's en de beperkte toename van het groepsrisico is geen uitgebreide uitwerking gemaakt op de EV-componenten. Het volledige adviesrapport is opgenomen in Bijlage 8. Ten aanzien van de onderwerpen bereikbaarheid en bluswater wordt samen met de brandweer gekeken welke aanpassingen haalbaar zijn. Voordat de omgevingsvergunning bouw zal worden aangevraagd, zal (voor)overleg plaatsvinden met de brandweer.

5.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



6. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

6.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

6.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Hoge verwachting';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Gematigde verwachting';
- Bouwvlak;
- Maatvoering 'Maximum goothoogte (m): 6';
- Functieaanduiding 'paardenhouderij';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Zoeterwoude. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Om te borgen dat variant 3 zal worden gerealiseerd is een nadere eis opgenomen in het bestemmingsplan. Om strijdigheid met de regels ten aanzien van de molenbiotoop te voorkomen is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Daarbij wordt de buitenrijbak, met benodigde omvang, voor de voorgevel toegestaan. Ten behoeve van de paardenbak zijn lichtmasten met een hoogte van 5 meter benodigd. Voorzieningen waarin stalhouderij de Nieuwe Uithof voorziet, zoals een veterinaire ruimte, ontmoetingsruimte met keuken en winkeltje, worden als ondergeschikte functie mogelijk gemaakt.



De definitie van een paardenhouderij is aangescherpt zodat alle activiteiten die de Nieuwe Uithof ontplooid planologisch zijn geborgd. Dit betreft namelijk naast het houden, stallen en africhten van paarden ook het bieden van training en wedstrijden aan de eigen clientèle. Derden maken geen gebruik van de voorzieningen van de Nieuwe Uithof. Om de kleinschaligheid van de Nieuwe Uithof te borgen is opgenomen dat doorgroeien naar een manege niet is toegestaan.

6.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



7. Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan het Molenpad 7a te Zoeterwoude betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Er is tevens een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Zoeterwoude. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is vooroverleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners.

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan geboden aan de Omgevingsdienst West-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland, de provincie Zuid-Holland en deskundigen van de gemeente inzake verkeer en archeologie. In nauwe afstemming met deze partijen hebben er enkele wijzigingen plaatsgevonden die hebben geleid tot het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



8. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening beoogde bedrijfsopzet

Bijlage 2: AERIUS-berekening beoogde bedrijfsopzet d.d. 20-04-2016

Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek Ecoresult

Bijlage 4: Bodemonderzoek Lycens B.V.

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Buro de Brug

Bijlage 6: Indeling bedrijfsruimte

Bijlage 7: Beperkte groepsrisicoverantwoording AGEL adviseurs

Bijlage 8: Adviesrapport Veiligheidsregio Hollands Midden





www.ontwerp-planologie.nl