

Meer- en Geerweg 5

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Opbouw van het plan	8
Hoofdstuk2 Beleidskader	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk3 Analyse en visie plangebied	15
3.1 Analyse plangebied	15
3.2 Visie op het plangebied	17
Hoofdstuk4 Milieu-aspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Bodem	22
4.5 Water	22
4.6 Luchtkwaliteit	25
4.7 Geluid	26
4.8 Flora en Fauna	26
4.9 Externe veiligheid	27
4.10 Kabels en leidingen	28
Hoofdstuk5 Juridische vormgeving	29
5.1 Systematiek van de bestemmingsregels	29
5.2 Inleidende regels	29
5.3 Bestemmingsregels	29
5.4 Ruimtelijke kwaliteit	31
5.5 Algemene regels, overgangs- en slotregels	31
5.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	31
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Meer- en Geerweg 5 te Leidschendam is een stoeterij annex paardenpension gevestigd. Het perceel bestaat uit meerdere stallen, een rijhal, een opslagruimte en diverse bergingsruimten. Op het perceel staan een aantal verouderde bouwwerken. Deze zullen worden gesloopt en daarvoor zal een nieuwe loods worden gerealiseerd.

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Landelijk Gebied', vastgesteld op 07 februari 2012. Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is een foutief 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen' opgenomen. Het maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen dat is opgenomen in het bestemmingsplan betreft namelijk 2295 m², terwijl in de huidige situatie 2700 m² aan bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig is.

Middels dit (postzegel)bestemmingsplan 'Meer en Geerweg 5' wordt de maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen gecorrigeerd naar de huidige situatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan de Meer- en Geerweg 5 te Leidschendam. Het betreft de percelen kadastraal bekend onder sectie C perceelnummers 537, 538, 539, 541, 753, 2227, 2228 en 2306.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg, in de Zoetermeerse Meerpolder. Het plangebied ligt aan de Meer en Geerweg met daarachter de Ringsloot. Het dorp Stompwijk ligt ten noorden van het plangebied op circa 300 m afstand. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de N206. Ten zuiden van het plangebied, achter het weiland, ligt de stad Zoetermeer. Ten westen van het plangebied bevinden zich de kernen van Leidschendam met daarachter de kern van Voorburg.



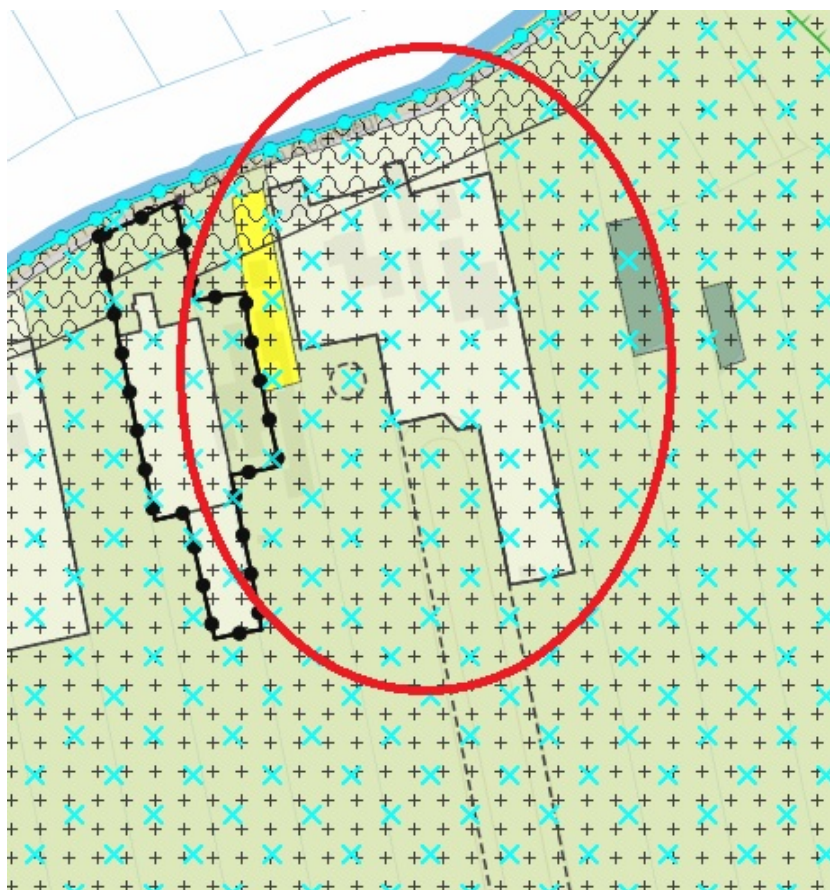
Figuur 1.1 Locatie Meer- en Geerweg 5 in de Zoetermeerse Meerpolder



Figuur 1.2 Plangebied Meer- en Geerweg 5

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 07 februari 2012.



Figuur 1.3 Vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied, gemeente Leidschendam-Voorburg

Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij annex paardenpension'. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'paardenbeleid agrarische gebieden'. Het plangebied kent daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Aan de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' zijn diverse bouwregels toegekend. Deze bouwregels zijn opgenomen in artikel 5.2 van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 5.2.3, onder g, mag de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met inbegrip van de bedrijfswoning, bij de paardenhouderij gevestigd op het adres Meer- en Geerweg 5 niet meer bedragen dan 2295 m².

Uit de controleberekening, uitgevoerd door de gemeente Leidschendam-Voorburg, blijkt dat op het terrein (in de bestaande situatie) reeds een oppervlakte van gebouwen aanwezig is van 2700 m². Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgeschreven bebouwingsoppervlakte van dit perceel wordt overschreden. Het bouwvlak/bedrijfsvlak is in het verleden verruimd op grond van artikel 5.6.1 van het bestemmingsplan om voor het bedrijf passend maatwerk te verlenen. De maatvoering van de bebouwing is hier echter niet in meegenomen.

Met dit (postzegel)bestemmingsplan 'Meer en Geerweg 5' wordt het correcte maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen planologisch vastgelegd.

1.4 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De relevante onderdelen worden benoemd en waar nodig vertaald naar het bestemmingsplan.

- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder meer wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige structuur en de functionele opbouw van het plangebied. Tevens wordt het toekomstbeeld voor het plangebied geschetst.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse relevante planologische en milieuaspecten.
- In hoofdstuk 5 is opgenomen hoe de in het bestemmingsplan benoemde keuzes juridisch worden vormgegeven in de regels en op de verbeelding.
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt ingegaan op het overleg met andere partijen, de maatschappelijke en de financieel-economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Het opstellen van dit bestemmingsplan vindt plaats binnen het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader nader toegelicht voor zover dit relevant is voor dit plan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Om deze nieuwe aanpak vorm te geven, was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig. Dit heeft geresulteerd in de op 13 maart 2012 door de Minister vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040 en geeft haar visie hoe Nederland in 2040 er voor moet staan. Dit op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven, zowel bovengronds als ondergronds, richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens wordt een eenvoudiger regelgeving nagestreefd. Daarbij verwacht het Rijk dat andere overheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De 13 belangen in de SVIR zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen

- geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
 10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
 11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
 12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
 13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Ook de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR. In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, met uitzondering van enkele onderdelen, in werking getreden. Dit besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) en wordt ook wel afgekort als het 'Barro'.

De AMvB Ruimte is gericht op de doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Hierin worden door het Rijk kaderstellende uitspraken gedaan ten aanzien van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Deze uitspraken onderscheiden zich in die zin, dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om met de inhoud daarvan rekening te houden bij hun ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (d.w.z.: door middel van tussenkomst door de provincie) door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De AMvB Ruimte bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken van het Rijk.

Omdat een deel van het ruimtelijk rijksbeleid en de bijbehorende kaders nog in ontwikkeling is dan wel nog niet in werking is getreden, wordt de AMvB Ruimte gefaseerd vastgesteld. De op 30 december 2011 in werking getreden fase van de AMvB Ruimte bevat kaders ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundamenten.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.

2.2.3 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat men werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Wat wel veranderd is, zijn de lijsten met beschermde soorten. Er zijn soorten die nu beschermd zijn, die dat onder de Flora- en faunawet niet waren en andersom. Zo is een aantal soorten planten (orchideeën), insecten en vissen (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn zonder binding met Natura 2000-gebieden) niet meer beschermd. De Wet natuurbescherming brengt het aantal beschermingsregimes terug van 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3' naar 'Beschermingsregime

Vogelrichtlijn', 'Beschermingsregime Habitatrichtlijn' en 'Beschermingsregime andere soorten'. De eerste twee regimes komen overeen met de Europese richtlijnen. De laatste groep bevat soorten uit Tabel 1,2 en 3 die niet onder de Europese regelgeving beschermd zijn. Tevens zijn hier een aantal soorten van de Rode lijst aan toegevoegd die onder de Flora- en faunawet niet waren beschermd.

Ook onder de Wet natuurbescherming geldt dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden.

2.2.4 Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988. Voor reeds aangewezen beschermde dorpsgezichten is dit niet van rechtstreekse invloed; de aanwijzing wijzigt niet. De Monumentenwet 1988 blijft nog gedeeltelijk gelden totdat de Omgevingswet in werking treedt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. Het doel van deze bescherming is om de unieke cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied te behouden en te versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst of deze aansluiten bij de karakteristiek van het gebied, zowel in stedenbouwkundige aanleg als in architectonische uitvoering.

Als gevolg van deze aanwijzing tot beschermd gezicht dient het bestemmingsplan een beschermend karakter te hebben. Hiertoe is de dubbelbestemming Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht opgenomen.

2.2.5 Conclusie

In de SVIR en Barro zijn geen concrete eisen of randvoorwaarden gesteld die voor dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Er wordt rekening gehouden met de nieuwe Wet natuurbescherming en Erfgoedwet.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. De actualisering van de visie is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden.

De VRM bestaat uit o.a. de Verordening ruimte 2014 en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Eén van de speerpunten van het provinciale ruimtelijke beleid is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit de Verordening Ruimte 2014 volgt dat bestemmingsplannen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, rekening dienen te houden met de waarden van het betrokken gebied en deze ontwikkelingen alleen mogelijk maken als voldaan wordt aan de voorwaarden die voor ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen.

De VRM gaat uit van gebiedsprofielen, waarin de provinciale kwaliteitskaarten per regio zijn uitgewerkt. Provincie Zuid-Holland kent 16 gebiedsprofielen. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Voorbeelden van kenmerkende ruimtelijke elementen zijn: de verkavelings- en waterstructuur, linten, laanbeplantingen, herkenbare dijken en openheid. De gebiedsprofielen geven een overzicht van de landschappelijke waarden, waarmee bij ruimtelijke ingrepen rekening dient te worden gehouden. Maar ze beschrijven ook ambities, die richting geven aan de ontwikkeling van de kenmerken.

Het gebied waarin de Meer- en Geerweg is gelegen, maakt deel uit van het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden': een klassiek polderlandschap van veenweiden en droogmakerijen met strak begrensde stedelijke randen. Eén van de doelstellingen voor dit gebied is het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen verschillende uitgangspunten, die samenhangen met de aard en schaal van het gebied. Hierbij gaat het om inpassing, aanpassing en transformatie. Bijvoorbeeld een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied, heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid. Het plangebied is daarnaast gelegen in een zogenaamde groene buffer. Dit zijn gebieden waar transformatie slechts onder strikte voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is passend bij het gebiedsprofiel 'Wijk en Wouden'. De ruimtelijke impact is gering, omdat het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040, herijking 2012

Op 25 september 2012 is de herijking van de 'Structuurvisie Ruimte voor Wensen' uit 2007 vastgesteld. Hierin zijn o.a. de beleidsuitgangspunten op rijks- en provinciaal niveau doorvertaald en samengebracht tot de (bestuurlijk) strategische keuzes en richtinggevende hoofdlijnen van het gewenste ruimtelijke ontwikkelingsbeeld van de gemeente tot 2040.

De structuurvisie gaat uit van een indeling van de gemeente in een stedelijk gebied, de Vlietzone en het buitengebied. Voor het buitengebied, waarvan dit plangebied deel uitmaakt, gelden de volgende opgaven:

- De ontwikkeling van het Regiopark optimaal benutten als een onderscheidende vestigingsfactor en aanvullende kwaliteit voor het imago van de groene woonstad.
- Verbetering van de recreatieve mogelijkheden en ontwikkeling van nieuwe economische kansen met behoud van de agrarische functie.
- Realisatie van diversiteit aan kwaliteiten aan de stadsranden.
- Verbetering van de recreatieve netwerken en de stad-landverbindingen.

De structuurvisie vormt de basis voor de doelstellingen in het buitengebied.

2.4.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van het bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Dit ten behoeve van de doelmatige voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkelingen van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor het buitengebied.

Hoofdstuk 3 Analyse en visie plangebied

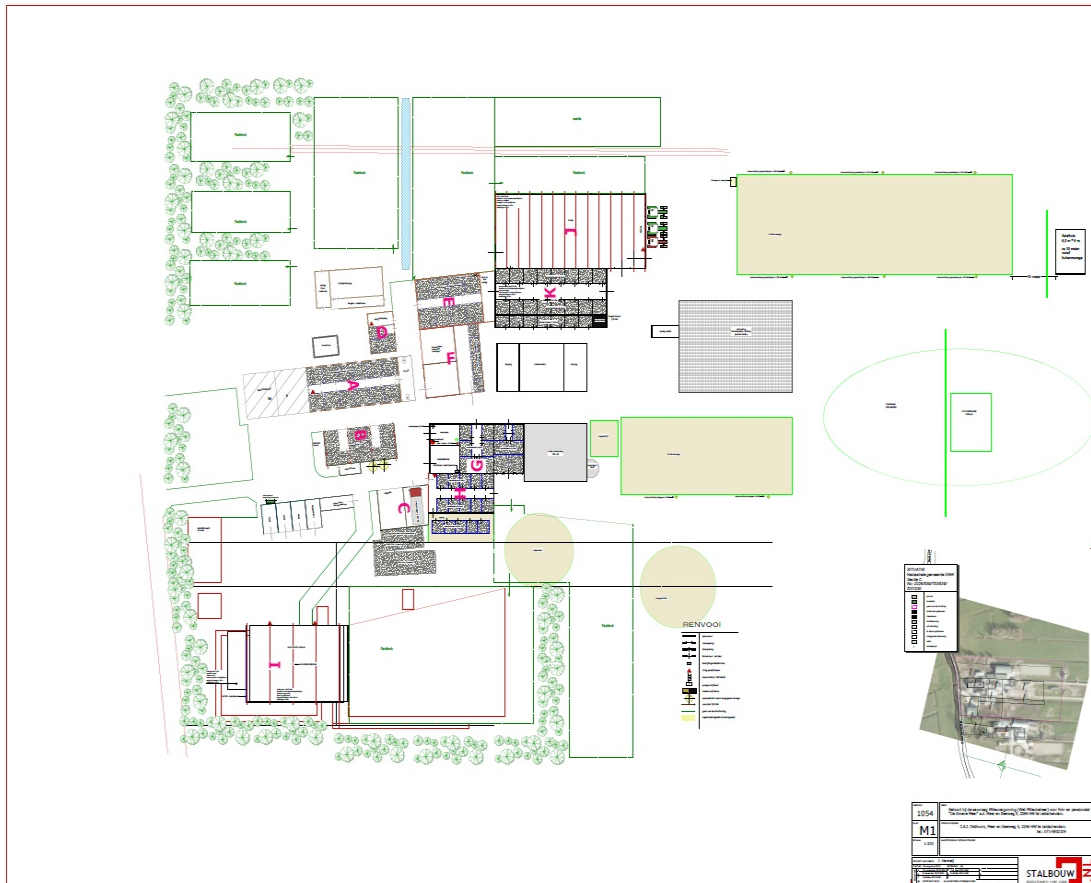
3.1 Analyse plangebied

Het plangebied ligt in de Zoetermeerse Meerpolder. De eerste droogmakerij in Zuid Holland was de Zoetermeerse Meerpolder welke in 1614 werd leeg gemalen. Deze polder is een gave en goed herkenbare droogmakerij. De vorm van de polder is zeer herkenbaar en accentueert de speciale betekenis van deze polder. Beelddrager hiervan is de ovale hoofdvorm met de openheid van het middengebied en de rationele verkaveling.

De lange, smalle percelen, omgeven door sloten, zijn kenmerkend voor de verkaveling van de voormalige veenontginningen. Van de polders is de Zoetermeerse Meerpolder aangewezen als polder met een redelijk hoge historisch landschappelijke waarde. Kenmerkend is het landelijk karakter, de openheid en de agrarische bedrijvigheid. Inspelend op de landschappelijke en agrarische waarden wordt in het ene deel van het gebied meer ruimte geboden aan de ontwikkeling van paardenactiviteiten dan in het andere. Twee gebieden zijn te onderscheiden: randgebieden en agrarische gebieden.

Het plangebied behoort één van de agrarische gebieden. In de agrarische gebieden is ruimte voor paardenhouderijen als ondergeschikte functie van de agrarische bedrijvigheid. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste concurrentie met de agrarische bedrijven ontstaat en dat de eenheid van het agrarisch gebied wordt doorbroken.

Het plangebied betreft een stoeterij annex paardenpension in de Zoetermeerse Polder. Het gaat om een volwaardige paardenhouderij, welke al vele jaren actief is in het buitengebied. Het plangebied bestaat uit meerdere stallen, een rijhal, een opslagruimte en diverse bergingsruimte. Daarnaast zijn er een aantal paddocks, een tweetal buitenrijbanen, een drafbaan en een langeercirkel. Het plangebied heeft bij de inrichting ca. 12 ha grasland. Het perceel kent een totale bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 2700 m². Niet alle bouwwerken zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Een plattegrond van het plangebied is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Plattegrond plangebied





Figuur 3.2 Stoeterij annex paardenpension Meer en Geerweg 5

3.2 Visie op het plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is een foutief maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Deze komt niet overeen met de huidige situatie.

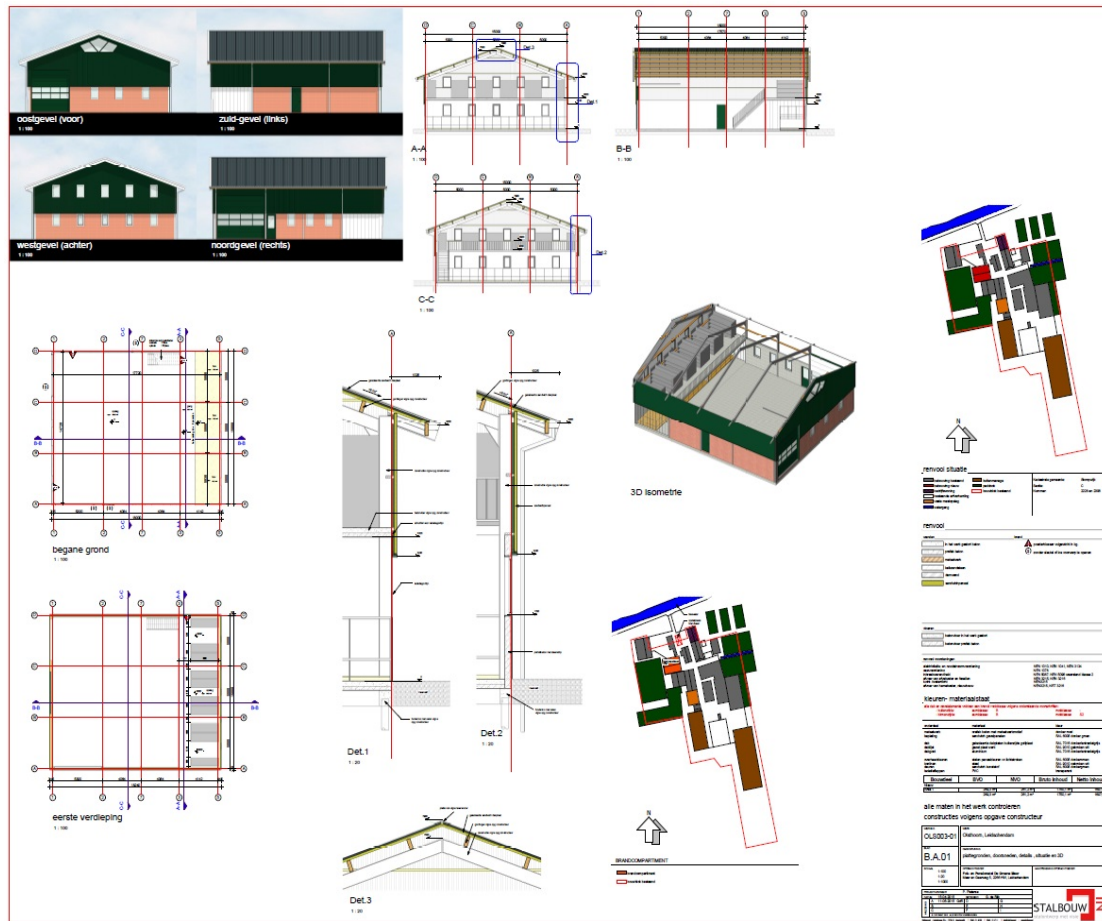
Met dit nieuwe bestemmingsplan 'Meer en Geerweg 5' wordt het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen aangepast conform de huidige situatie met een kleine uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van het samenvoegen van een paar schuren tot één nieuwe schuur. De toegestane maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 2700 m².

Binnen het plangebied worden enkele kleine, verouderde gebouwen gesloopt. Op dezelfde plaats wordt een nieuwe loods van 273,60 m² gerealiseerd. De nieuwe loods zal ruimte bieden aan opslag, een werkplaats en huisvesting van paarden. Hiermee wordt de huisvesting van de paarden geoptimaliseerd. Stedenbouwkundig gezien is het vervangen van de verouderde losse gebouwen een verbetering want er ontstaat door het oprichten van de loods een meer ruimtelijke eenheid op het perceel.

De sloop en herbouw zorgt niet voor een toename van het aantal oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, waardoor het maximum van 2700 m² correct blijft. De ligging van de verouderde gebouwen is weergegeven in figuur 3.3 en de bouwtekening van de nieuwe loods is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.3 Ligging verouderde gebouwen/nieuw loods



Figuur 3.4 Bouwtekening nieuwe loods

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de milieu- en omgevingsfactoren, die relevant zijn voor het plan. Naast de uitgangspunten en afwegingen beschreven in het beleidskader, dient bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met verschillende milieu- en omgevingsfactoren, zoals bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluid en archeologie.

In verband met de voorbereiding van het voorliggende plan is onderzocht of er milieu- en omgevingsfactoren zijn, die een belemmering vormen voor het voorliggende plan. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Wettelijk kader

De archeologische zorgplicht wordt door de gemeenten via het bestemmingsplan en vergunningverlening uitgevoerd. Als bevoegd gezag kan de gemeente van aanvragers van een vergunning voor bodemingrepen in gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of verwachting vragen om inzichtelijk te maken of de geplande bodemingrepen consequenties hebben voor het bodemarchief in het plangebied (zgn. vooronderzoek). Als de uitslag daarvan is dat een belangrijke vindplaats zal worden verstoord, zal het plan moeten worden aangepast. Als dit niet mogelijk is neemt de gemeente een besluit: de omgevingsvergunning kan worden geweigerd, of er worden aan de vergunning nadere voorwaarden gesteld, zoals een opgraving om de archeologische informatie veilig te stellen.

4.2.2 Beoordeling plan

Het plangebied Meer en Geerweg 5 ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting (artikel 27 bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). De vrijstellingsgrens voor gebieden met een lage archeologische verwachting betreft 2000 m² en 1 meter beneden het maaiveld. Het planvoornemen blijft ruim binnen deze vrijstellingsgrens. Er wordt namelijk een schuur van 273,60 m² gerealiseerd op dezelfde plek als waar hetzelfde aantal m² aan verouderde bouwwerken wordt gesloopt.

Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Wettelijk kader

Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. In de bestemmingsregels wordt bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

4.3.2 Beoordeling plan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de vestiging van nieuwe bedrijven niet toegestaan. De loods wordt gerealiseerd ter vervanging van bestaande bedrijfsgebouwen en de maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt gecorrigeerd naar de huidige situatie. Het plangebied was reeds bestemd voor een paardenhouderij en blijft deze bestemming behouden.

Met dit bestemmingsplan worden nabijgelegen gevoelige objecten (waaronder woningen) niet belemmerd, tevens worden geen bedrijven belemmerd in hun uitvoering.

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer onderzoek moet worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

4.4.2 Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt de maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen aangepast naar de huidige situatie en worden de verouderde bouwwerken vervangen door een nieuwe loods.

In 2010 is een historisch bodemonderzoek NEN5725 verricht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het plangebied 'onverdacht' is. Een nader onderzoek is voor dit bestemmingsplan dan ook niet van toepassing.

4.5 Water

4.5.1 Inleiding

De waterparagraaf is een vast onderdeel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen alle relevante wateraspecten aan bod die van belang zijn in het plangebied. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit van de polderwatergangen in het plangebied. De gemeentelijke taken zijn onder andere het riool- en oeverbeheer.

4.5.2 Wettelijk kader

In tal van beleidsdocumenten wordt aandacht besteed aan het belang van 'water'. In Bijlage 1 is een lijst met relevant waterbeleid opgenomen. Centraal uitgangspunt in het beleid is dat er meer ruimte aan water moet worden gegeven om te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden daarvoor twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Daarnaast zijn aspecten als beperken van bodemdaling en het vergroten van de ecologische potenties van het water inclusief de oeverzones van belang. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. De strategieën hebben als gemeenschappelijk doel een toekomstbestendig watersysteem te

hebben, te houden en te versterken.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de:

- waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen):
- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken),
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is geregeld in de watervergunning. Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

4.5.3 Functie

Het plangebied heeft een agrarische functie. Het oppervlaktewater in het plangebied heeft een belangrijke waterbergings- en recreatieve functie in het gebied. Binnen en nabij het plangebied zijn alleen polderwatergangen aanwezig.

4.5.4 Waterkwantiteit en watersysteem



Figuur 4.1 Watersysteem binnen het plangebied

Direct ten noorden van het plangebied ligt de Ringvaart met een schouwpeil van NAP -2,18 m. Dit primaire water heeft een kern en een beschermingszone. Het plangebied zelf ligt in de Zoetermeerse Meerpolder. De Zoetermeerse Meerpolder heeft een zomerpeil van -5,52 NAP en een winterpeil van -5.72 NAP.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geeft een gewenst beschermingsniveau voor inundatie van stedelijk gebied een agrarisch gebied. De Zoetermeerse meerpolder kent geen bergingstekort.

Het oppervlaktewater van het plangebied bestaat uit een stelsel van kavelslootjes met een kenmerkend verkavelingspatroon voor veenontginningsgebieden. Om het waterpeil te continueren wordt door middel van gemalen het water uit de polders op de boezemwateren geloosd. Bij een tekort aan water in de polders wordt vanuit deze boezems water de polder ingelaten.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden dat er voldoende watercompensatie plaatsvindt als de hoeveelheid verharding toeneemt. Ruimtelijke ontwikkelingen zullen het watertoetsproces met het Hoogheemraadschap moeten doorlopen. Indien een toename van verhard oppervlak plaatsvindt met meer dan 500 m², dient er, op grond van de Keur, open water te worden aangelegd ter grootte van minimaal 15% van de oppervlakte van de nieuwe verharding. Het nieuwe open water moet worden aangesloten op het bestaande watersysteem.

Het netto verhard oppervlak neemt in onderhavig plan niet toe ten opzichte van de huidige situatie. De huidige situatie wordt slechts vastgelegd in dit bestemmingsplan en een nieuwe loods wordt gerealiseerd ter vervanging van verouderde bouwwerken.

Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

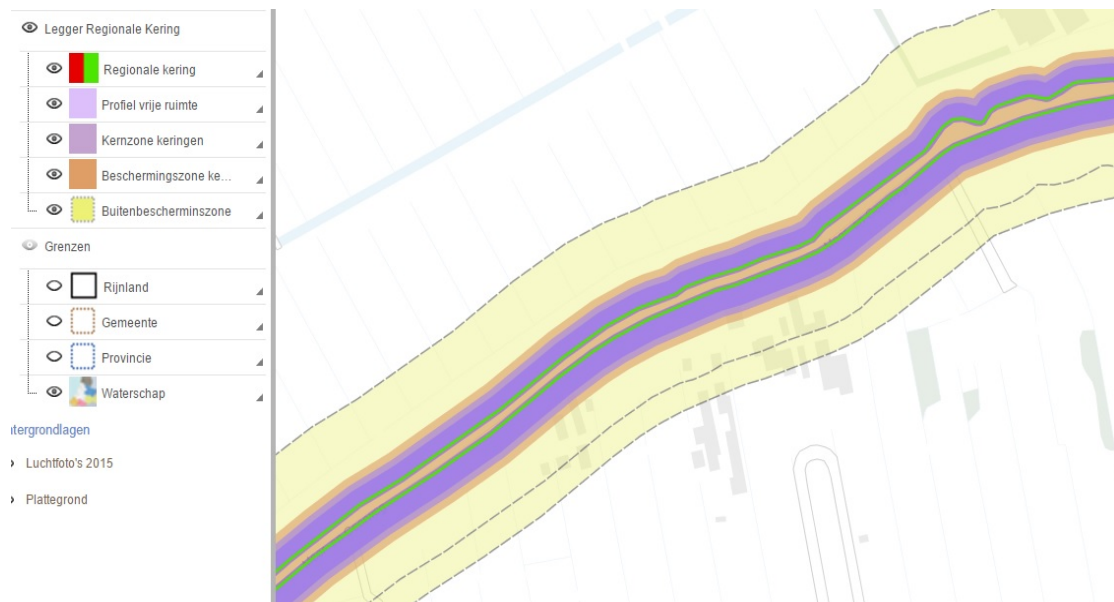
4.5.5 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het gebied kent geen knelpunten. Conform het waterplan is de algemene lijn voor hemelwater Vertragen - bergen - afvoeren.

In het plangebied ligt een persriolering. Schoon hemelwater moet daarom worden 'afgekoppeld' van het gemengde rioolstelsel en (vertraagd) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Binnen het plangebied liggen geen afvalwatertransportleidingen van Rijnland.

4.5.6 Veiligheid

Het plangebied grenst aan de Ringvaart, een regionale waterkering (figuur 4.2).



Figuur 4.2 Ligging regionale waterkering met beschermingszone

Het plangebied is gelegen buiten de kern- en beschermingszone van de ringvaart. Er is dan ook

geen watervergunning vereist.

4.5.7 Natuurvriendelijke oevers

De inrichting en het onderhoud van watergangen hebben grote invloed op de biologische waterkwaliteit, dat wil zeggen de aanwezigheid van vissen, macrofauna en waterplanten. Rijnland streeft naar biologisch gezond water dat voldoet aan de eisen die er vanuit de toegekende functie aan gesteld worden. Aantasting van het aquatisch ecosysteem moet worden vermeden. Een natuurvriendelijke inrichting van de oevers en het benadrukken van de netwerkfunctie van het water dragen bij aan de ecologische en landschappelijke infrastructuur.

Er is geen natte ecologische verbindingszone in het plangebied gelegen. In het plangebied zijn geen doelstellingen voor de aanleg van extra natuurvriendelijke oevers. Nieuwe oevers dienen bij voorkeur als natuurvriendelijke oevers uitgevoerd te worden.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen is beschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) en onder andere het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen'. In deze paragraaf, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit, is de basis gelegd voor een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, die geconcretiseerd is in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden moet worden voldaan.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk alleen de concentraties stikstofdioxide en fijnstof van belang. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste normen voor de beide stoffen samengevat. De concentraties van overige stoffen vormen nergens in Nederland een knelpunt.

Stof	Norm	Niveau	Status
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde geldig vanaf 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde geldig vanaf 2011
	24-uursgemiddelde, overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar.	50 µg/m ³	Grenswaarde geldig vanaf 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde geldig vanaf 2015

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders een bestemmingsplan mogen vaststellen of wijzigen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheid:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een nieuwbouwproject leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een nieuwbouwproject draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit; d.w.z.: een concentratietoename van niet meer dan 3% van de

grenswaarde = 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof (PM10) als stikstofdioxide (NO₂). Deze 3%-grens is in de Regeling NIBM bepaald op 1500 woningen of 100.000 m² kantoren.

4. een nieuwbouwproject past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

4.6.2 Beoordeling plan

Er is geen sprake van een nieuwbouwproject; de huidige situatie wordt vastgelegd en oude bebouwing wordt vervangen door nieuwe. Verder blijkt uit de Atlas voor de Leefomgeving en de NSL-monitoringstool dat ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarden optreden of in de toekomst dreigen.

Het plan heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.7 Geluid

4.7.1 Wettelijk kader

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij nieuwe ruimtelijke plannen te worden beoordeeld of in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan en 10 jaar daarna, aan de normen uit de Wet geluidhinder kan worden voldaan en of binnen het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat. Voor een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, waaronder woningen, dient onderzocht te worden in hoeverre voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Onder voorwaarden kan een ontheffing (hogere waarde) worden vastgesteld van maximaal 53 dB.

4.7.2 Beoordeling plan

Er is geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object.

Ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering als paardenhouderij wordt een nieuwe loods gerealiseerd die zal dienen als opslag, een werkplaats en huisvesting van paarden. Aan de westzijde van de loods wordt huisvesting voor een achttal paarden gemaakt. Dit aantal paarden komt overeen met het aantal paarden dat in de huidige loods is gehuisvest en zal dus niet zorgen voor extra geluidproductie.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde herziening in dit plan.

4.8 Flora en Fauna

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

4.8.2 Beoordeling plan

In februari 2017 is door Staro Natuur en Buitengebied het rapport 'Quickscan Flora en Fauna Meer en Geerweg 5 te Leidschendam', rapportnummer 16-0338, opgesteld. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Het doel is om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. De gebieden moeten beschermd worden tegen negatieve effecten van ruimtelijke ingrepen. De bescherming vindt plaats door het nee-tenzij-regime. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen in de EHS met een negatief effect op de EHS in principe niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

Het is gezien de kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling redelijkerwijs uit te sluiten dat het plan een negatief effect heeft voor het Natuurnetwerk Nederland. Tevens zal het plan geen negatief effect hebben op de Natura 2000-gebieden, gezien de afstand tot deze beschermde gebieden.

In het plangebied komen mogelijk wel verschillende soorten voor die beschermd zijn volgens paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming:

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van gebouwen en beplanting buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten, waaronder boerenzwaluwen in de containers. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. In het plangebied zijn geen belangrijke vliegroutes aanwezig. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat in de te slopen gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op beschermde soorten zoogdieren en amfibieën van §3.3.

Er kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen negatieve invloed heeft op de beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Het in werking treden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) op 27 oktober 2004 impliceert dat bij alle ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de veiligheidsnormen uit dit besluit. Het Externe veiligheidsbeleid moet ervoor zorgen dat:

- de kans op incidenten (in principe) zo klein mogelijk is;
- het schadelijke effect zo klein mogelijk is in het geval van een incident.

4.9.2 Beoordeling plangebied

In of nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met de opslag van gevaarlijke stoffen. Tevens worden gevaarlijke stoffen niet vervoerd via wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen nabij het plangebied.

4.10 Kabels en leidingen

Door of nabij het plangebied liggen geen hoofdgastransportleidingen. Tevens zijn er geen andere leidingen (electriciteit e.d.) die speciale bescherming behoeven in het bestemmingsplan of anderszins van invloed zijn op het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Systematiek van de bestemmingsregels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestemmingen in dit plan. Het gaat om de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachting' en 'Waterstaat - Waterkering'.

De regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de standaarden voor digitaal vergelijkbare en uitwisselbare bestemmingsplannen (IMRO2012/SVBP2012). De regels en de verbeelding van dit plan sluiten qua systematiek en inhoud aan op het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Daar waar dat in het voorliggend plan relevant is, wordt verwezen naar de artikelen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. De relevante artikelen zijn opgenomen als bijlagen van de regels.

De op de verbeelding aangegeven (dubbel)bestemmingen, zijn gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij de (dubbel)bestemming zien op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en al dan niet worden bebouwd. De verbeelding en de regels zijn ingericht met inachtneming van de wettelijk voorschreven standaarden. De regels van het plan zijn onderverdeeld in:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit:

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in het plan relevante begrippen omschreven;
- Artikel 2: Wijze van meten; hierin wordt aangegeven hoe bepaalde maten gemeten dienen te worden.

5.3 Bestemmingsregels

Elk bestemmingsartikel is conform de eerder genoemde standaard, volgens een vaste indeling opgebouwd, te weten:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.
- Het een en ander voor zover van toepassing

De bestemmingsregels in dit plangebied bestaan uit:

- Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij
- Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting
- Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' toegekend aan het plangebied. Deze bestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Gebieden met deze bestemming betreffen (legale) paardenhouderij, niet zijnde paardenfokkerijen. Het gaat om gebruiksgerichte paardenhouderijen en stoeterijen. De bestemming 'Agrarisch-Paardenhouderij' valt grotendeels samen met het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfswoning en de bij het bedrijf behorende bebouwing en voorzieningen dienen te worden gesitueerd.

In tegenstelling tot paardenfokkerijen, richten gebruiksgerichte paardenhouderijen zich op de recreatieve beleving van de paardensport. Voorbeelden van gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn: een paardenpension, manege, paardenrusthuis en paarden(ver)zorgboerderij. Een stoeterij kent dezelfde productiegerichte activiteiten als een paardenfokkerij (fokken, opfokken en africhten), echter verhandelt en richt ook paarden van derden af. De productiefactor staat bij een stoeterij niet centraal. Een stoeterij heeft daarnaast meer en andere voorzieningen nodig (bijvoorbeeld meerdere paardenbakken, stapmolens, longeercirkel) en heeft een grotere verkeersaantrekkende werking. Gelet hierop zijn, behalve de gebruiksgerichte paardenhouderijen, ook de stoeterijen in het plangebied ondergebracht bij de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Dit ligt eveneens in de lijn van vaste jurisprudentie.

In de Nota 'Schaken met paard en landschap' is het buitengebied gezoneerd in twee deelgebieden, de zogenaamde 'Randgebieden' en 'Agrarische gebieden'. Per gebied is aangegeven in welke vorm paardenactiviteiten toegestaan zijn. Het plangebied hoort bij het deelgebied 'Agrarische gebieden' en is in dit bestemmingsplan opgenomen door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stoeterij annex paardenpension'. Door deze functieaanduiding is aangegeven welk type paardenhouderijbedrijf is toegestaan op de Meer en Geerweg 5 te Leidschendam.

Een deeltijd-paardenhouderij bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf is in beide deelgebieden toegestaan. Nieuwe, op zichzelf staande paardenhouderijen (geen paardenfokkerijen zijnde), zijn niet toegestaan in de als 'Agrarische gebieden' aangeduide gebieden. Op deze manier wordt ongewenste concurrentie met de agrarische bedrijven en het doorbreken van de eenheid van het agrarisch gebied voorkomen, hetgeen schaalvergroting van melkveehouderijbedrijven in de weg zou kunnen staan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie lage verwachting

In het plan zijn regels opgenomen ter bescherming van in het gebied aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan zijn deze gebieden daarvoor aangeduid als 'Waarde - Archeologie lage verwachting'. Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan. Ingrepen in gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, die een oppervlakte van meer dan 2000 m² beslaan en dieper dan 100 cm de grond ingaan, zijn alleen met een omgevingsvergunning toegestaan.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Aan de dijken met een waterkerende functie is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend, gelet op het belang van de waterkerende functie en de noodzakelijke bescherming daarvan.

5.4 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingplan is voorwaardenscheppend: de gemeente kan wel toetsen, maar geen activiteiten afdwingen. De raad vindt het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, de wijze waarop de bebouwing zich in het landschap manifesteert, wordt gewaarborgd en waar nodig verbeterd. Hiervoor kunnen verschillende instrumenten worden ingezet, waaronder het wijzigingsplan en de Welstandsnota. De raad heeft ervoor gekozen om het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit als apart beleidsveld te introduceren. Dit heeft een vertaling gekregen in een bij de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' opgenomen bijlage, genaamd de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

In de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf wordt de ruimtelijke relevantie van (de landschappelijke inpassing van) bebouwing en functies in het buitengebied beschreven. Hiermee wenst de gemeente sturing te geven aan o.a. de ruimtelijke inpassing van bouwplannen in het buitengebied, waarbij rekening wordt gehouden met de waarden van het gebied. Deze Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. De Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is dienovereenkomstig van toepassing, daar waar in de regels bij dit plan naar de Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf wordt verwezen en een toets hieraan wenselijk dan wel noodzakelijk is.

5.5 Algemene regels, overgangs- en slotregels

De algemene regels bevatten aanvullende bepalingen van algemene aard, zoals wijzigings- en afwijkingsregels. Tenslotte zijn de wettelijk verplichte overgangs- en slotregels ten aanzien van het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden opgenomen.

Het overgangsrecht voor bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor bouwwerken die bestonden of mochten worden gebouwd op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Bouwwerken die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor gebruik dat bestond op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Vormen van gebruik die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan. Verder bevat het overgangsrecht een hardheidsclausule, die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen om met een omgevingsvergunning af te wijken van het overgangsrecht.

Tenslotte geeft de slotregel aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald: 'Regels van het bestemmingsplan 'Meer- en Geerweg 5'.

5.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. De wettelijke basis hiervoor is gelegd in artikel 125 van de Gemeentewet, in samenhang met de afdelingen 5.3 en 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan: een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Het bestemmingsplan is

immers aan eenieder kenbaar gemaakt zodat wordt aangenomen dat belanghebbenden in het plangebied op de hoogte (kunnen) zijn van de regels.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan: de inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring wordt ondersteund door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling: een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid: het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De afdeling die belast is met handhaving heeft jaarlijkse handhavingsplannen en een handhavingsprogramma voor meerdere jaren. Daarin zijn prioriteiten gesteld ten aanzien van de te handhaven zaken. In het algemeen geldt op grond van vaststaande jurisprudentie een beginselplicht tot handhaving. Dat neemt natuurlijk niet weg dat per geval moet worden onderzocht of handhaving (nog) mogelijk of proportioneel is. Een uitzondering is bijvoorbeeld concreet zicht op legalisatie van de overtreding. Bij handhaving van de regels wordt onder meer aandacht besteed aan de normen met betrekking tot brandveiligheid en constructieve veiligheid, monumentenstatus, toezicht op de naleving en uitvoering van omgevingsvergunningen en de handhaving op milieu-overtredingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend postzegel-bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Meer en Geerweg 5 het maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te corrigeren naar de huidige situatie waarbij tevens een aantal verouderde bedrijfsgebouwen vervangen worden door een nieuwe loods. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal anderszins in verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van een bestemmingsplan dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat er vooroverleg met betrokken instanties, burgers en maatschappelijke organisaties plaatsvindt, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden signaleerd. De verplichting tot het voeren van vooroverleg vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel. Op grond hiervan is de gemeente verplicht bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Het bestemmingsplan wordt niet aan inspraak onderworpen op grond van de Inspraakverordening gemeente Leidschendam-Voorburg. Door het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 3:4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) wordt eenieder immers actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naast de wettelijke verplichting om de mogelijkheid te bieden om door eenieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, heeft er tevens vooroverleg met betrokken instanties, maatschappelijke organisaties, ingezetenen en belanghebbenden plaatsgevonden. Hieronder is beschreven op welke wijze dit vooroverleg heeft plaatsgevonden en welke reacties zijn gegeven.

6.2.1 Ontvangen reacties

Een aantal instanties is gevraagd om aan te geven welke belangen verankerd zouden moeten worden in het bestemmingsplan, rekening houdend met de specifieke ruimtelijke kenmerken van dit gebied. Daarbij is nadrukkelijk gevraagd de reactie te motiveren en tevens te beschrijven op welke wijze dat specifieke belang in het bestemmingsplan verwerkt zou moeten worden.

Aangeschreven zijn, onder andere: provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Naar aanleiding hiervan is er 1 overlegreactie(s) ontvangen, te weten van Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij geven aan in te stemmen met het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan 'Meer- en Geerweg 5'. Van de provincie Zuid Holland is geen reactie ontvangen.

6.2.2 Zienswijzeprocedure

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro resp. Afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken zowel digitaal als in papieren vorm ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Het ontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 september 2017 tot en met donderdag 19 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen.

