

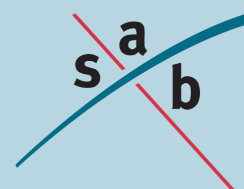
Bestemmingsplan

Kooiweg 2, 3 en 10

Toelichting

Gemeente Gorinchem

Datum: 30 maart 2017
Projectnummer: 160215
ID: NL.IMRO.0512.BP2016166-4001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Het voornemen	7
2.2	Huidige situatie plangebied	9
2.3	Planbeschrijving	11
3	Haalbaarheid van het plan	18
3.1	Beleid	18
3.2	Milieu	26
3.3	Water	39
3.4	Flora en fauna	44
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	46
3.6	Verkeer en parkeren	47
3.7	Kabels en leidingen	48
3.8	Economische uitvoerbaarheid	48
4	Wijze van bestemmen	49
4.1	Algemeen	49
4.2	Dit bestemmingsplan	50
5	Procedure	54
5.1	Inspraak en overleg	54
5.2	Zienswijzen	54

Bijlagen

1. Kwaliteitskaart verordening
2. Lawijn, oktober 2015, verkennend bodemonderzoek Kooiweg 2 te Gorinchem, rapportnr. 15.2550-A1
3. Bakker milieuadviezen, december 2015, verkennend bodemonderzoek Kooiweg G 101 Gorinchem, rapportnr. BM21170-2015
4. Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, Milieurapport Gorinchem, Kooiweg 2
5. Quickscan Wet geurhinder en veehouderij in de Gemeente Gorinchem, 22 januari 2013
6. ADC, 10 maart 2016, verkennend booronderzoek Kooiweg 2 en ongenummerd, Gorinchem, rapportnr. 4022
7. Eco-line, 5 december 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg 2, Gorinchem
8. Eco-line, 23 december 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg, Gorinchem
9. Eco-line, 21 mei 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg 10, Gorinchem
10. Eco-line, 15 juli 2016, Actualiserende Quick-scan, Kooiweg 2, 4 en 10 Gorinchem
11. Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, onderbouwing kwaliteitsverbetering Kooiweg 2

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Gorinchem ligt aan de Kooiweg, nabij de gemeentegrens met de gemeente Giessenlanden, een bebouwingsconcentratie. Binnen deze bebouwingsconcentratie is sprake van uiteenlopende functies, waaronder wonen, agrarische bedrijven en overige bedrijven. Bij de gemeente is een verzoek ingediend om op de percelen Kooiweg 2 en Kooiweg 10 enkele ontwikkelingen te realiseren.

Op het perceel Kooiweg 2 wordt de bestaande woning afgebroken, waarbij nieuwbouw van één woning plaatsvindt. Tevens wordt een bestaande loods aan de Kooiweg afgebroken en op een andere locatie binnen de bebouwingsconcentratie herbouwd.

Op een onbebouwd deel van het perceel Kooiweg 10 willen de initiatiefnemers een nieuwe woning realiseren. In ruil voor de nieuwbouw wordt in totaal 1.000 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Onderdeel van deze ontwikkeling is dat de agrarische opstallen worden wegbestemd en ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning aan de Kooiweg 10 wordt geregeld dat geen bedrijfsgebouwen zoals stallen mogelijk worden gemaakt.

De nu voorziene ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is noodzakelijk om de realisatie van beide ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken.

Voor de ontwikkeling op het perceel Kooiweg 2 is overigens reeds een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hiervoor wordt een separate procedure worden gevolgd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Kooiweg 2 en de Kooiweg 10 te Gorinchem. Het perceel Kooiweg 2 is kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie G, nummer 256. Het perceel Kooiweg 10 is kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie G, nummer 101. Beide percelen maken onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Gorinchem, nabij de gemeentegrens met Giessenlanden.

De navolgende afbeeldingen tonen de ligging en een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. De exacte plangrenzen zijn aangegeven op de verbeelding. In hoofdstuk 2 zijn de grenzen nader verklaard.



Ligging plangebied (rode cirkel) binnen Gorinchem



Ligging plangebied (rood omkaderd) aan de Kooiweg

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Kooiweg 2

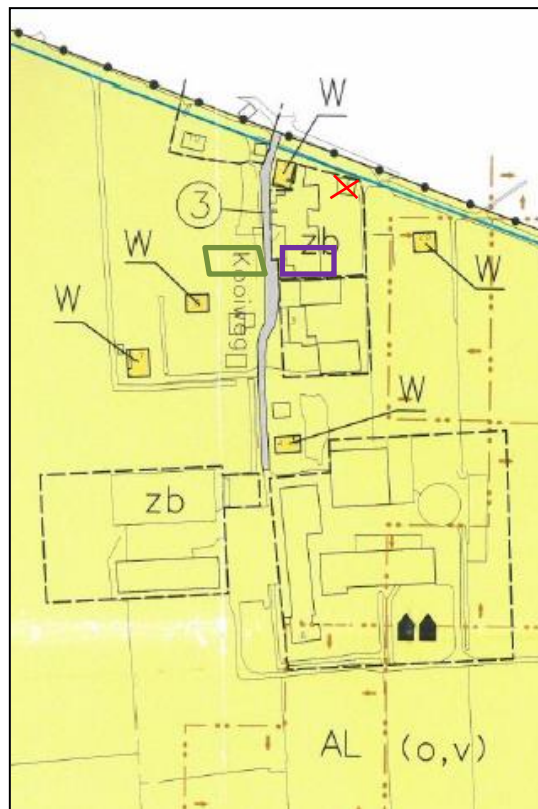
Herbouw woning

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" was voor dit perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" toegekend. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland hebben echter goedkeuring onthouden aan dit plandeel, omdat de woning gezien het langdurige historische gebruik een woonbestemming had moeten krijgen. Gezien de onthouding van goedkeuring geldt voor de woning Kooiweg 2 het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" uit 1943 waarin het is aangewezen als agrarisch gebied. De bestaande woning Kooiweg 2, en de herbouw daarvan, is in strijd met het uitbreidingsplan, zowel wat betreft het bouwen als het gebruik. Het gebruik en het bouwwerk valt onder het overgangsrecht bij dit plan.

Herbouw loods

Voor dit deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2006", waarin de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" is toegekend. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid (zonder bedrijfs-woning), openheid van het landschap, het verkavelingspatroon. Er is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen onder andere agrarische bedrijfsgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter worden gebouwd. De navolgende afbeelding toont een deel van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

De loods is in strijd met de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. De afmeting van de nieuwe loods is niet in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.



Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2006". Voor de gronden ter plaatse van het rode kruis geldt een ander plan. De locatie van de nieuwe loods is globaal met een paarse rechthoek aangeduid. De locatie van de nieuwe woning op het onbebouwde perceel aan de Kooiweg is globaal met een groene rechthoek aangeduid.

1.3.2 Kooiweg 10

Voor dit deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 2006”, waarin de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” is toegekend. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, openheid van het landschap, het verkavelingspatroon. Er is geen bouwvlak opgenomen. De bouw van de nieuwe woning is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ‘Het plan’ ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

In deze toelichting wordt steeds een onderscheid gemaakt tussen de twee verschillende plandelen: Kooiweg 2 en Kooiweg 10.

2 Het plan

2.1 Het voornemen

De begrenzing van het plangebied is weergegeven op de verbeelding. De kaart op de volgende pagina geeft een overzicht van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In het plangebied vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

- 1 Kooiweg 2:
 - a Herbouw woning: de bestaande woning Kooiweg 2 wordt afgebroken en teruggebouwd op een andere locatie op het perceel;
 - b Herbouw loods: een bestaande loods aan de Kooiweg wordt afgebroken en aangrenzend aan het bedrijfsperceel Kooiweg 3 teruggebouwd.
- 2 Kooiweg 10:
 - a Bouw woning: op een onbebouwd deel van het perceel Kooiweg 10 wordt een nieuwe woning gebouwd;
 - b Sloop agrarische opstallen: in ruil voor de bouw van de woning worden de bestaande agrarische opstallen (760 m²) ten zuiden van de woning Kooiweg 1 gesloopt. Daarnaast worden op een perceel in de gemeente Zederik agrarische opstallen (244 m²) gesloopt;
 - c Uitsluiten dierenverblijven Kooiweg 10: in verband met het woon- en leefklimaat ter plaats van de nieuwe woning worden in het bouwvlak bij de bedrijfswoning Kooiweg 10 geen dierenverblijven toegestaan.

Ad 1.

De bestaande, te slopen woning Kooiweg 2 ligt aan de watergang die direct ten noorden van het plangebied loopt. De nieuwe woning wordt gedeeltelijk op de locatie van de bestaande woning gebouwd. Ten zuiden en zuidwesten van de nieuwe woning is een inrichting als erf bij de woning beoogd. Op dit erf wordt tevens een bijgebouw gerealiseerd. De locatie van de woning en het omliggende erf maakt onderdeel uit van het plangebied.

De te slopen loods ligt aan de Kooiweg en maakt onderdeel uit van het bedrijf op het perceel Kooiweg 3. De locatie van de nieuwe loods met bijbehorend erf ligt tevens aan de Kooiweg.

Ad. 2

Het perceel voor de nieuw te bouwen woning ligt aan de Kooiweg, ter hoogte van de hier te slopen agrarische opstallen. De te slopen opstallen in de gemeente Zederik staan op het perceel Weverwijk 30a te Leerbroek. De bedrijfswoning Kooiweg 10 ligt aan de watergang die direct ten noorden van het plangebied loopt. De bedrijfsgebouwen bij deze bedrijfswoning liggen aan de Kooiweg (te slopen agrarische bedrijfsgebouwen) in de gemeente Gorinchem en ten noorden van de eerder genoemde watergang (gemeente Giessenlanden). Op het erf bij de bedrijfswoning zijn enkele bijgebouwen bij de bedrijfswoning aanwezig.

In de navolgende paragrafen wordt verder ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

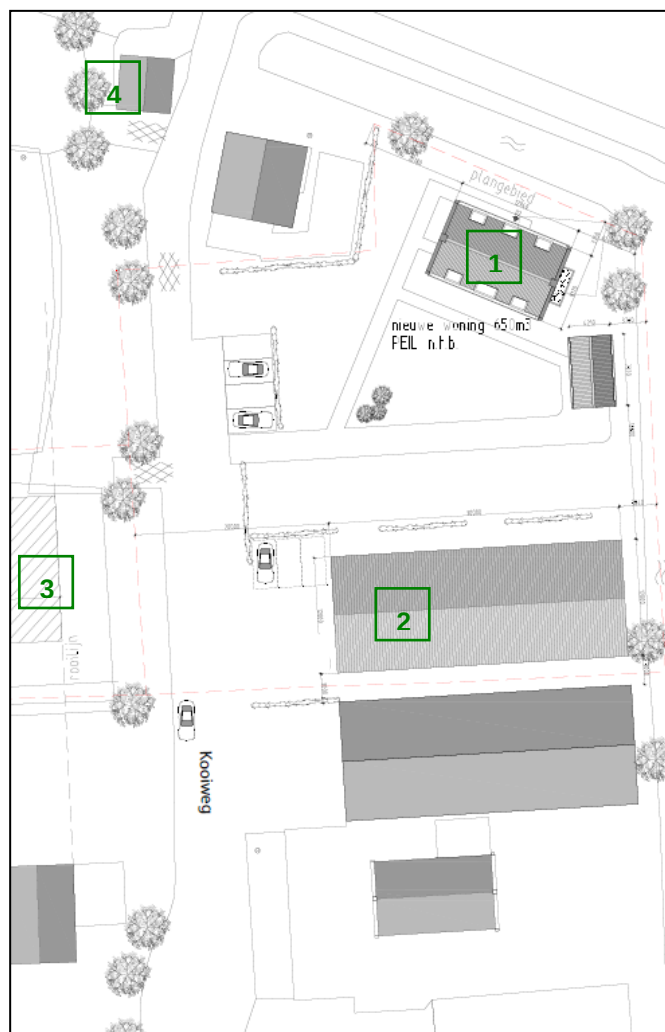


Huidige situatie.

Nr. 1 = de te slopen woning (65 m²)

Nr. 2 = de te slopen loods (345 m²)

Nr. 3 = de te slopen agrarische opstallen Ruimte voor Ruimte (760 m²)



Toekomstige situatie.

Nr. 1 = herbouw woning (105 m²/650 m³) met bijbehorend erf en bijgebouw (31 m²)

Nr. 2 = herbouw loods (360 m²)

Nr. 3 = de nieuw te bouwen woning (650 m³)

Nr.4 = aanpassen bouwvlak/gebruik Kooiweg 10



Overzicht te slopen agrarische opstallen(totaal 244 m²) perceel Weverwijk 30a Leerbroek (bron: Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, Milieuraapport Gorinchem, Kooiweg 2)

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Kooiweg 2

Herbouw noodwoning

De bestaande noodwoning heeft een oppervlakte van 65 m² en een bouwhoogte van 3,5 m. De noodwoning verkeert in een slechte bouwkundige staat. De navolgende foto geeft een indruk van de huidige noodwoning.



Foto van de bestaande woning Kooiweg 2 (bron: Ecoline)

Herbouw loods

De bestaande loods maakt onderdeel uit van een bedrijfsperceel van een agrarisch loonbedrijf met caravanstalling aan de Kooiweg 3. De loods is een zogenaamde romneyloods en heeft daarom de vorm van een liggende halve cilinder. De oppervlakte van de bestaande loods bedraagt 345 m². De navolgende foto geeft een indruk van het huidige gebruik van de loods.



Foto van de bestaande loods aan de Kooiweg 3 (bron: Ecoline)

2.2.2 Kooiweg 10

De te slopen agrarische opstallen liggen evenwijdig aan de Kooiweg en bestaan uit één bouwlaag met een kap. De onderstaande afbeelding geeft een indruk van de bestaande bebouwing.



Foto van de te slopen agrarische opstallen, genomen aan de Kooiweg in noordelijke richting (bron: gemeente Gorinchem)

Het onbebouwde deel van het perceel Kooiweg 10 bestaat uit grasland. In het zuiden grenst dit perceel aan een woonperceel. De overige omliggende gronden hebben een agrarische functie (grasland). Op het perceel van de bedrijfswoning Kooiweg 10 is uitsluitend de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. De bedrijfsgebouwen staan elders, zoals blijkt uit de onderstaande afbeelding.



Situatie agrarisch bedrijf Kooiweg 10. De bedrijfswoning is groen omcirkeld. De te slopen agrarische opstallen zijn met een paars vlak aangeduid. De te handhaven agrarische opstallen, gelegen in de gemeente Giessenlanden, zijn met paarse lijnen omkaderd.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Inleiding

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie met gemengde functies aan de Kooiweg. Op het perceel Kooiweg 2 wordt door sloop en nieuwbouw een bestaande functie voortgezet (woning) en een nieuwe functie mogelijk gemaakt (loods). De loods zal onderdeel gaan uitmaken van het agrarisch loonwerkbedrijf en caravanstalling aan de Kooiweg 3. Op het perceel Kooiweg 10 zal in ruil voor sloop een nieuwe woning mogelijk worden gemaakt. Per saldo is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan. In de navolgende paragrafen wordt per deelgebied een nadere beschrijving van de ontwikkelingen gegeven en de ruimtelijke inpasbaarheid onderbouwd.

2.3.2 Kooiweg 2

Gebruik

Sinds 1962 staat op het perceel Kooiweg 2 een noodwoning die gedurende lange tijd bewoond is geweest. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” was de woning wegbestemd. Hieraan is echter goedkeuring onthouden, omdat de woning gezien het overgangsrecht en het feit dat het woongebruik destijds niet zou worden gestaakt een woonbestemming in dat betreffende bestemmingsplan had moet krijgen. Gevolg van de onthouding van goedkeuring is dat de woning en het gebruik daarvan nog steeds onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan vallen.

De woning is overigens de laatste tijd niet meer in gebruik en daardoor in verval geraakt. De woonfunctie past binnen het karakter van de bebouwingsconcentratie aan de Kooiweg, waar naast bedrijfswoningen ook burgerwoningen aanwezig zijn.

Bebouwing

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande verpauperde woning op het perceel Kooiweg 2 te slopen en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen. De nieuwe woning krijgt grotere afmetingen dan de bestaande woning, zowel wat betreft inhoud als bebouwde oppervlakte. De nieuwe afmetingen passen binnen de kaders van de woonbestemming. Bij de nieuwe woning is tevens een bijgebouw voorzien.

Om het woonperceel te ontsluiten, wordt een nieuwe ontsluiting ter plaatse van de agrarische opstallen aan de Kooiweg gerealiseerd. Deze opstallen worden in verband met de ontwikkelingen op het perceel Kooiweg 10 gesloopt.

Op de navolgende afbeelding is de toekomstige situatie binnen het plangebied op een plattegrond weergegeven.



Toekomstige situatieschets herbouw woning (nr. 1) met bijgebouw (nr. 2).

De nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een hoge kap. De kap van de woning staat haaks op de Kooiweg en parallel aan de watergang. De woning krijgt aan de zuidzijde een aangebouwde overkapping en wordt gedeeltelijk onderkelderd. De nieuwe woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3,5 en 9 meter. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 30 m² en bestaat uit één bouwlaag met kap (goot- en bouwhoogte respectievelijk 2,5 en 4,5 meter).

De navolgende afbeeldingen geven aanzichten weer van de nieuw te bouwen woning en het bijgebouw.



Impressie zuidgevel (achtergevel) (bron: Ab architectuur, 1 september 2015).



Beeld noordgevel, langs de watergang (bron: Ab architectuur, 1 september 2015).



Beeld zuidgevel (bron: Ab architectuur, 1 september 2015).

De nieuwe woning is nagenoeg op dezelfde locatie als de bestaande woning beoogd. De bestaande woning is verpauperd en doet gezien de beperkte omvang (65 m²) geen recht aan het karakter van een vrijstaande woning. Door de nieuwbouw wordt het ruimtelijk beeld ter plaats verbeterd. De toekomstige bouwmassa past binnen het bebouwingsbeeld van de bebouwingsconcentratie aan de Kooiweg. Samen met een beoogde herinrichting van het perceel zorgt de nieuwbouw voor een verbetering van de lokale ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke ordening acceptabel.

2.3.2.1 Herbouw loods

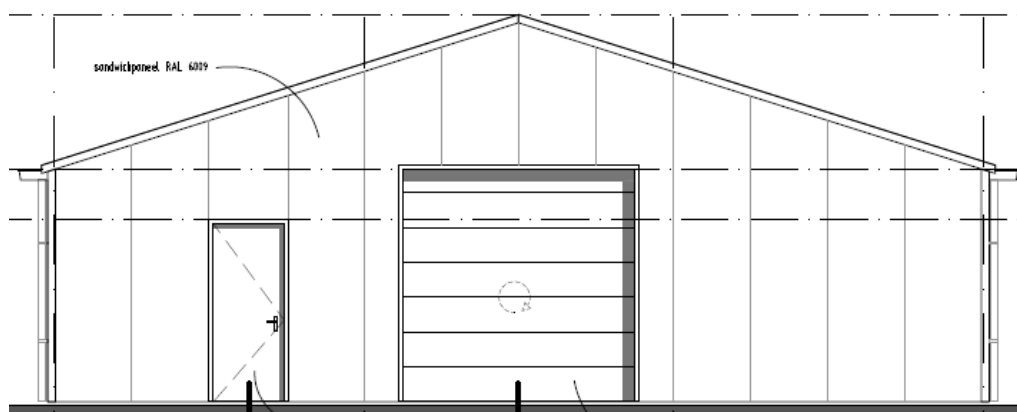
Gebruik

De nieuwe loods wordt gebruikt voor de stalling van caravans. Dit sluit aan op het bestaande gebruik van het direct ten zuiden van de nieuwbouw gelegen bedrijfsperceel Kooiweg 3. Feitelijk is sprake van een verplaatsing van de bestaande loods voor caravanstalling naar een nieuwe locatie. Het gebruik van de nieuwe loods sluit aan bij het bestaande gebruik. De nieuwe loods is noodzakelijk vanwege een efficiëntere bedrijfsvoering (beter benutten van de toegestane bebouwde oppervlakte). Op het terrein bij de loods is voorzien in parkeerplaatsen die net als de loods zelf via de Kooiweg worden ontsloten.

Bebouwing

Door de nieuwbouw van de loods en de sloop van de bestaande romneyloods is sprake van een verbetering van het bebouwingsbeeld langs de Kooiweg. De romneyloods heeft wat betreft bouwvorm (kap en materiaal) geen relatie met de voor het buitengebied karakteristieke bebouwing. De nieuwe loods heeft het kenmerk van een agrarische schuur, zoals blijkt uit de navolgende afbeeldingen.

De oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt 360 m². Hierbij is uitgegaan van de oppervlakte van de bestaande romneyloods (345 m²) en een mogelijkheid tot maximaal 10% uitbreiding. De bouwmogelijkheid van de bestaande loods komt ter vervallen in dit bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 5 m. De navolgende afbeelding toont het gevelaanzicht vanaf de Kooiweg.



Beeld westgevel (bron: Ab architectuur, 15 december 2015).

2.3.3 Kooiweg 10

Gebruik

Het gebruik ter plaatse van de nieuwe woning ziet uitsluitend toe op een gebruik als woning met bijbehorende mogelijkheden voor een beroep aan huis. Het woonperceel heeft een oppervlakte van circa 1.300 m².

In de directe omgeving van het nieuwe woonperceel is reeds sprake van enkele woningen, zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen. De nieuwe functie is hiermee in overeenstemming.

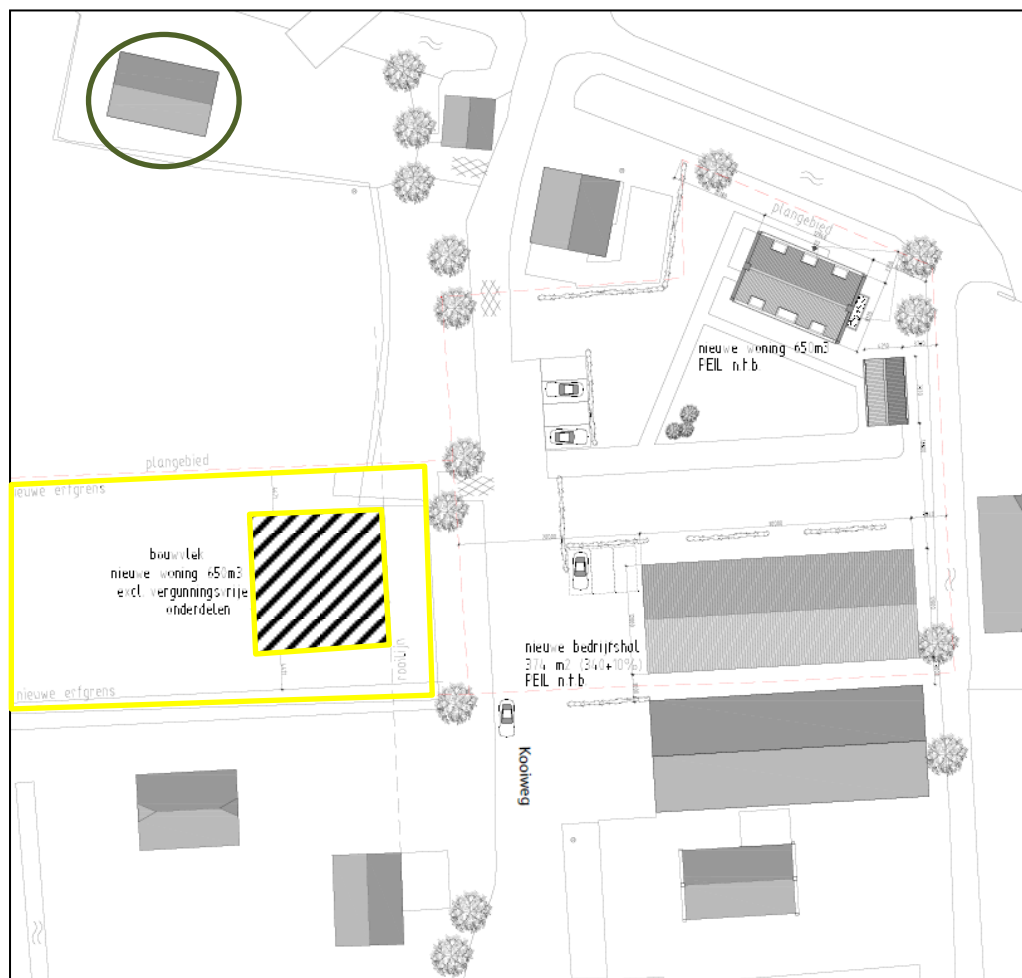
Het perceel van de bedrijfswoning Kooiweg 10 mag op grond van dit bestemmingsplan uitsluitend worden gebruikt voor de bedrijfswoning en niet voor de agrarische activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken (stal met emissiepunt, mestopslag etc). Dit is noodzakelijk in verband met een goed woon- en leefklimaat te plaatse van de nieuwe woning.

Bebouwing

Er is nog geen bouwplan voor de nieuwe woning ontwikkeld. De kaders voor de nieuwbouw zijn gebaseerd op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 650 m³. De goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 6 en 10 meter. Dit komt ook overeen met de maatvoering die voor de nieuwe woning Kooiweg 2 wordt toegestaan.

De bouw mogelijkheden voor de bedrijfswoning zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Dierenverblijven zijn in verband met geurhinder niet meer toegestaan.

De navolgende afbeelding toont het nieuwe woonperceel met de globale ligging van het bouwvlak en de bedrijfswoning Kooiweg 10.



Ligging nieuwe woonperceel (binnen gele lijnen), het bouwvlak (gearceerd binnen gele lijnen) en de bestaande bedrijfswoning Kooiweg 10 (groen omcirkeld).

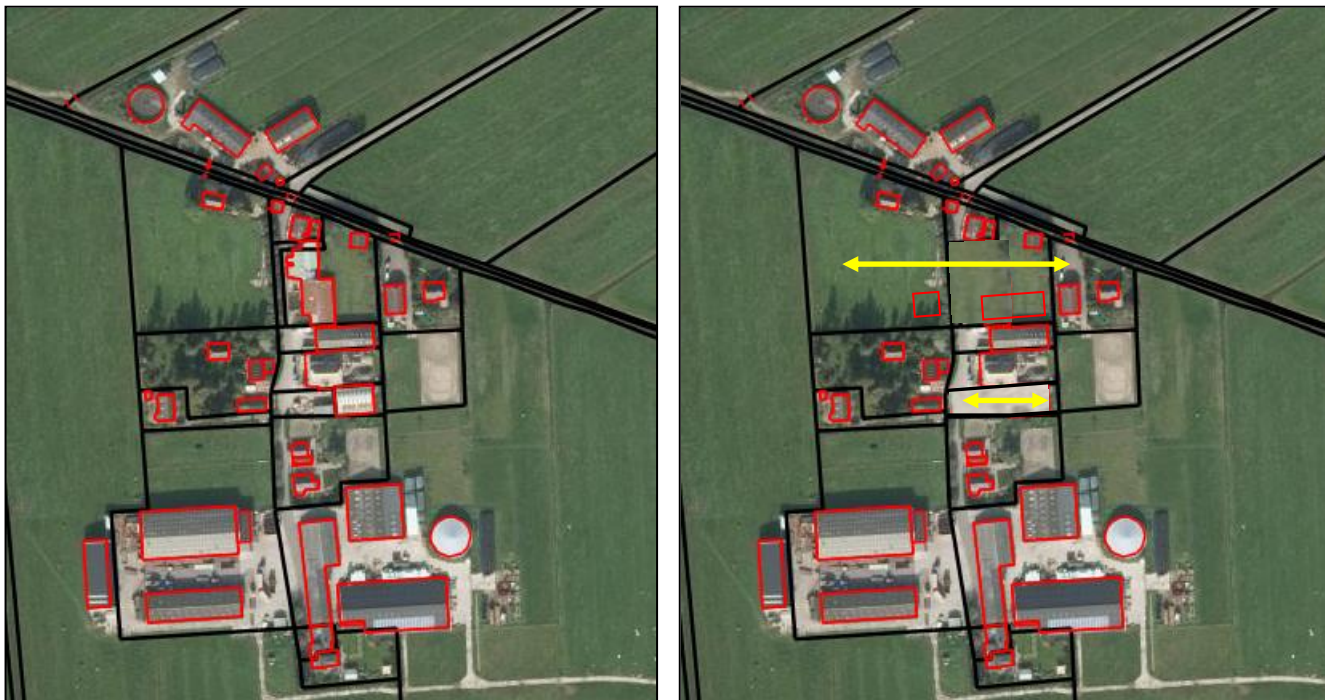
2.3.4 Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt binnen het veenweidelandschap. Kenmerkende kwaliteiten op basis van de provinciale Kwaliteitskaart betreffen onder andere een afwisseling tussen openruimte, onregelmatige verkaveling, solitaire (bedrijfs)bebouwing en lintbebouwing. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen en dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden. In bijlage 1 zijn de voor dit plan relevante onderdelen van richtpunten van de Kwaliteitskaart opgenomen.

Bij het deelgebied Kooiweg 2 is sprake van een herontwikkeling van bestaande bebouwde kavels. De woning wordt op nagenoeg dezelfde plaats terug gebouwd. De loods wordt aansluitend aan het bestaande bedrijfsperceel Kooiweg 3 terug gebouwd, waarbij de oriëntatie haaks op de Kooiweg is. Dit sluit aan op de haakse oriëntatie van de omliggende bebouwing langs dit deel van de Kooiweg. Door de sloop van de agrarische opstallen ontstaat hiervoor de ruimte. Tevens wordt het aaneengesloten bebouwingsbeeld, veroorzaakt door de ligging van de huidige agrarische opstallen, door de sloop doorbroken. Het ruimtelijk beeld in de bebouwingsconcentratie sluit na de ingrepen beter aan bij het karakter van lintbebouwing in een veenweidelandschap. Er ontstaat ruimte tussen de bebouwing op de percelen bebouwde percelen wordt ruimte tussen de bebouwing ontstaat en de vooral de bijgebouwen haaks op de weg zijn georiënteerd.

De bouwlocatie van het nieuwe woonperceel Kooiweg 10 ligt niet op de slooplocatie, omdat het verminderen van bebouwing op de slooplocatie juist bijdraagt aan de lokale ruimtelijke kwaliteit, zoals hiervoor beschreven. Ten westen van de Kooiweg is verder ook geen vrije ruimte tussen de bebouwde percelen beschikbaar, mede gezien het streven naar ruimte tussen de bebouwde percelen. Ten oosten van de Kooiweg is deze vrije ruimte wel beschikbaar. In verband met het handhaven van de karakteristieke open ruimte tussen de bedrijfswoning Kooiweg 10 en de woning Kooiweg 8 is voor de uiteindelijke bouwlocatie met in achtneming van de milieucontouren rondom de agrarische bedrijven aangesloten op het woonperceel Kooiweg 8.

De navolgende afbeeldingen geven een indruk van de huidige en toekomstige situatie op basis van luchtfoto's. De belangrijkste wijzigingen en verbetering van de lokale ruimtelijke kwaliteit hierdoor is opgenomen in het onderschrift van de afbeeldingen.



Links: luchtfoto bestaande situatie

Rechts: impressie luchtfoto toekomstige situatie op basis van de onderstaande wijzigingen (en te bereiken kwaliteit):

- *Herbouw woning Kooiweg 2 op ongeveer dezelfde locatie (sloop verpauperde woning, verbetering beeldkwaliteit);*
- *Sloop bestaande loods (creëert afstand tussen twee bebouwde percelen (zuidelijke gele pijl));*
- *Herbouw loods (benadrukt haakse oriëntatie op Kooiweg);*
- *Sloop agrarische opstallen (benadrukt haakse oriëntatie op Kooiweg en creëert afstand tussen twee bebouwde percelen (noordelijke gele pijl))*
- *Nieuwbouw woning Kooiweg 10 (behoudt zichtlijn en scheiding tussen noordelijk deel en zuidelijk deel bebouwingsconcentratie langs de Kooiweg).*

2.3.5 Landschappelijke inpassing

Voor de planontwikkeling is een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering opgesteld¹. Dit document is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 9. De onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteitswinst komt overeen met de onderbouwing zoals opgenomen in de voorgaande paragraaf. Daarnaast wordt in een latere fase van de procedure een beplantingsplan opgenomen voor de landschappelijke inpassing opgenomen.

¹ Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, onderbouwing kwaliteitsverbetering Kooiweg 2.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen.

Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toetsing aan rijksbeleid

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen andere nationale belangen dan de ladder voor duurzame verstedelijking gemoeid. Er is voor dit plan gezien de aard en de omvang geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat nog steeds moet worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient deze toelichting. Het initiatief is getoetst aan het beleid van andere overheden en aan haalbaarheidsaspecten. In paragraaf 3.1.2 is specifiek ingegaan op de locatie van de ontwikkelingen in relatie tot duurzaam ruimtegebruik.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Visie Ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. In de visie staan de volgende drie belangrijke ruimtelijke thema's centraal:

- 1 Mobiliteit en bebouwde ruimte;
- 2 Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed;
- 3 Water, bodem en energie.

De provincie stuurt bij deze thema's op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Bij dit gebiedsgerichte beleid wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Bij het handelingskader ruimtelijke kwaliteit wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen:

1 Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2 Aanpassing

Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

3 Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.

Verordening ruimte 2014

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in het Bro en de SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook

opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- b de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- c in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- d indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - 1 gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 - 2 passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 (ruimtelijke kwaliteit) van toepassing is; en
 - 3 zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen kunnen gezien de aard en omvang niet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro en de Verordening ruimte, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte niet van toepassing zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel aan de principes van de ladder getoetst. Het plan voldoet aan de eisen van de ladder, zoals blijkt uit de navolgende toetsing.

Sub a: Het deelgebied Kooiweg 2 voorziet in herbouw voor twee bestaande functies. De bestaande loods en het gebruik daarvan is reeds bestemd in het geldende bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden op de bestaande locatie worden wegbestemd. De herbouw van de loods is voorzien op een perceel aangrenzend aan het bestaande bedrijfsperceel. De nieuwe locatie van de loods heeft momenteel een agrarische functie (bouwvlak), die in het kader van dit initiatief wordt beëindigd. De nieuwe loods is groter dan de bestaande loods (10% uitbreiding). Er is gezien de geringe toename in bebouwd oppervlak en de concrete lokale behoefte van het bestaande bedrijf geen noodzaak tot regionale afweging. De uitbreiding met 10% wordt conform artikel 2.3.3 van de verordening gezien als 'inpassen', waarbij geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied. Toetsing aan de kwaliteitskaart vindt hierna plaats (artikel 2.2.1)

De bestaande woning was reeds als woonobject aanwezig, maar had planologisch gezien nog geen woonfunctie. Dat wordt met dit bestemmingsplan hersteld. Het deelgebied Kooiweg 10 betreft een nieuwe woning die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte wordt gerealiseerd. De regionale behoefte is verderop in deze paragraaf aangetoond (regionale woonvisie).

Sub b: Voor het deelgebied Kooiweg 2 is een locatie in het bebouwd stads- en dorpsgebied (BSD) niet proportioneel en geen reëel alternatief, aangezien het gaat om bestaande functies.

Voor het deelgebied Kooiweg 10 is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling. In ruil voor de sloop van agrarische opstallen wordt niet op de slooplocatie, maar op een nabijgelegen perceel een woning toegestaan. Door de keuze voor de locatie wordt in combinatie met de sloop van de opstallen een verbetering van de lokale ruimtelijke kwaliteit behaald (zie paragraaf 2.3.4).

Sub c: De nieuwe ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met de huidige locatie, zoals uit de toets bij sub b blijkt. De bestaande ontsluitingsmogelijkheden passen bij de aard en de schaal van het plan. Uit de toets in verband met ruimtelijke kwaliteit (zie navolgende toets) blijkt dat het plan geen belemmering oplevert.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1)

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied zijn toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voor dit plan relevante regels zijn hieronder opgenomen.

- 4 Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
 - b als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
 - c als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Het plan voldoet aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit, zoals blijkt uit de navolgende toetsing.

Sub 1:

Het deelgebied Kooiweg 2 voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. De uitbreiding van de loods blijft beperkt tot 10% van de bruto vloeroppervlakte. Er wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (zie bijlage 1) en de bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet tot nauwelijks. Er is sprake van inpassing.

Bij het deelgebied Kooiweg 10 is sprake van de bouw van een nieuwe woning buiten BSD. Door de ontwikkeling wordt het gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt aangepast. Bij aanpassing worden aanvullende maatregelen gesteld. Het gaat hierbij onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte'. Op basis van deze voormalige regeling kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing

of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.

Voor de bouw van de nieuwe woning worden op twee locatie agrarische opstallen gesloopt, waarbij wordt voldaan aan het minimum van 1.000 m². Er is sprake van een verbetering van de lokale ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3.4.

Overige regels artikel 2.2.1: De overige regels zijn verder niet getoetst. Het plangebied ligt niet binnen één van de beschermingscategorieën van de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'. Bij de toets onder sub 1 is reeds ingegaan op de aanvullende maatregelen. Tenslotte spelen geen andere voor dit bestemmingsplan specifieke provinciale belangen.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Relevante onderdelen zijn getoetst bij de verordening ruimte.

Programma mobiliteit

De bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030. Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit uit de Visie ruimte en mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit heeft de provincie de volgende drie strategische doelen:

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

Relevante onderdelen zijn getoetst bij de verordening ruimte.

Visie 2030 Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Medio 2012 hebben alle acht gemeenteraden van deze regio de hoofdlijnen van de Visie 2030 vastgesteld. De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een regio waar een balans is gevonden tussen nieuwe dynamiek en de kwaliteit van de samenleving; een duurzame regio.

In 2030 vormt de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een sterke regio, in zichzelf en in relatie met haar omgeving. Uitgangspunt is de leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot. De lokale gemeenschap wordt in staat gesteld zelf inhoud te geven aan die leefbaarheid; de overheid is faciliterend, benut de kracht van mens en landschap en geeft ruimte aan initiatieven. De overheid is zo georganiseerd dat beleidsmatig gesproken kan worden van één Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

terwijl de uitvoering “kernachtig” is. Dienstverlening is regionaal georganiseerd en wordt kleinschalig aangeboden.

De regio neemt deel aan, en speelt in op, de economische ontwikkelingen: mondiaal, nationaal en meer specifiek in de Zuidvleugel. In 2030 is de regio een kenniscentrum van duurzaamheid en innovatie op terrein van met name de agrarische, toeristische en maritieme sector. De regio geeft hiermee een antwoord op trends in de samenleving, waaronder de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling (o.a. ontgroening en vergrijzing) en de veranderingen in de arbeidsmarkt.

Regionale Woonvisie

Doel van de Regionale Woonvisie is in 2020 een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied voor zowel nieuwe inwoners als huidige inwoners te bieden. Regionaal samenwerken op het gebied van wonen levert voordelen op voor de regio als geheel, maar ook voor elk van de afzonderlijke gemeenten. Elke gemeente of kern heeft haar eigen kwaliteiten en weet sommige groepen heel goed te binden, maar andere weer minder. In de regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van elke gemeente of kern. Tegelijk wordt er ruimte geboden aan andere regiogemeenten om te doen waar zij goed in zijn. Daardoor is het resultaat van deze regionale woonvisie meer dan de som der delen. De hele regio heeft kansen om met een uitgebalanceerd en gevarieerd programma voor de woningvoorraad de unieke ligging nabij de Randstad te verzilveren in het binden van vrijwel alle Mentality-groepen. Dat heeft z'n effect op de werkgelegenheid. Veel werknemers wonen in de buurt van hun werk.

Dit wordt gedaan door kansen te pakken voor woningbouw. Alleen vraaggericht bouwen leidt tot succes, en daarom willen we antwoord op de vragen: wat bouwen we, waar, voor wie, hoeveel en hoe snel?

Wonen behelst meer dan nieuwbouw. Minstens zo belangrijk is behoud van kwaliteit in de huidige woongebieden en het verbeteren van de leefbaarheid, met oog op ontgroening, vergrijzing en schaalvergroting van voorzieningen.

De uitwerking van de Regionale Woonvisie vraagt afstemming in de regio van de plannen. De plannen worden voorgelegd aan de regio. Met deze Regionale Woonvisie wordt invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie. In de toelichting van het bestemmingsplan moeten gemeenten een verantwoording op nemen hoe het programma binnen de Regionale Woonvisie past.

De bouw van twee woningen in het plangebied past binnen de regionale afspraken.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Met het plan is sprake van de realisatie van twee nieuwe woningen, waarvan één woning in het kader van het principe ruimte voor ruimte wordt gerealiseerd en de andere woning herbouw van een noodwoning betreft. Tevens wordt een bestaande loods op een andere locatie herbouwd. Gezien de omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is bij de ontwikkeling sprake van een verbetering van de lokale ruimtelijke kwaliteit, waarmee wordt voldaan aan de provinciale verordening.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2015 Gemeente Gorinchem

Gorinchem is een oude vestingstad van beperkte omvang en wil dat graag blijven. Grootschalige groei in inwonertal zoals in de voorgaande decennia wordt niet meer gewenst. De aandacht in de periode tot 2015 zal uitgaan naar het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de huidige wijken en voor de huidige inwoners. Daarbij wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van de huidige bevolking. Tegelijk wil Gorinchem haar identiteit als vestingstad versterken en de ligging in een cultuurhistorisch en landschappelijk uniek gebied waarborgen en beter benutten. De grootste knelpunten waarmee de stad daarin wordt geconfronteerd zijn de voor een groot deel verouderde en onaantrekkelijke woningvoorraad in de westelijke stadsdelen en de toenemende verkeersopstopping, zowel binnen als buiten de stad. In de structuurvisie wordt geschetst hoe de gemeente de ontwikkeling van de stad in de periode tot 2015 voor zich ziet en de knelpunten denkt op te lossen.

Om aan de kwantitatieve woningbehoefte van de eigen inwoners te kunnen voldoen is voor de komende 10 jaar een uitbreiding van de totale woningvoorraad nodig. Een deel van de uitbreidingsopgave kan in de bestaande wijken zelf worden teruggebouwd zonder het principe van 'licht, lucht en ruimte' geweld aan te doen. Het betreft nieuwe hoogwaardige woonlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Om aan de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen voldoen, moet daarnaast bekeken worden welke mogelijkheden bestaan voor intensief en duurzaam ruimtegebruik. De nog aanwezige uitbreidingsruimte binnen de bebouwingscontour moet optimaal worden benut.

In het buitengebied wordt ingezet op transformatie naar extensieve landbouw en groenontwikkeling door middel van het stimuleren van combinaties tussen natuur, landbouw en recreatie. Speciaal aandachtsgebied is in dit kader de groene verbinding aan de oostzijde van de gemeente buiten de contour (tevens groene bufferzone nieuw stedelijk gebied Hoog Dalem). De waterlopen met hun oevers binnen de stad en uiterwaarden worden ingericht als blauw-groene natuurgebieden. Speciale aandacht zal uitgaan naar de Lingeoeveren en het gebied Buiten de Waterpoort, welke voor de inwoners van Gorinchem een belangrijke recreatieve waarde hebben.

Woonagenda 2.0

Gorinchem heeft een regionale functie voor wonen, werken en voorzieningen. Hierdoor hebben veel lokale vraagstukken een regionale component. De woonaantrekkelijkheid van de gemeente wordt mede bepaald door de kracht van de regionale economie. Specifiek voor de regio rond Gorinchem geldt dat de woonaantrekkelijkheid van de regio voor een belangrijk deel leunt op de werkgelegenheid en voorzieningen in Gorinchem. De ontwikkelingen in de regio en Gorinchem kunnen daarom niet los van elkaar gezien worden. In deze lokale woonagenda 2.0 positioneert Gorinchem zich in dit regionale perspectief.

De gemeente Gorinchem vervult een centrumfunctie voor haar regio, kent leefbare en karakteristieke wijken en is een geschikte stad voor iedereen. Dat zijn de drie centrale thema's in de woonagenda 2.0:

- het versterken van centrumfunctie van Gorinchem in de regio;
- leefbare karakteristieke buurten;
- een geschikte stad voor iedereen.

De gemeente Gorinchem richt zich in haar woonbeleid met name op de volgende doelgroepen:

- Ouderen en zorgvragers;
- Starters;
- Doorstromers en dan in het bijzonder jonge gezinnen en empty-nesters;
- Huishoudens met een inkomen tussen € 34.229,-- en € 43.000,--.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de gemeentelijke structuurvisie wordt het plangebied niet specifiek benoemd.

Met de herbouw van de woning Kooiweg 2 is sprake van woningbouw binnen een bestaande bebouwingsconcentratie in het buitengebied op een locatie die reeds voor de functie wonen werd gebruikt. Gezien de bestaande functie en bebouwing en de ligging van het gehele perceel is er vanuit het oogpunt van stedenbouw en ruimtelijke ordening ruimte voor de herbouw van één nieuwe woning.

Vanwege een doelmatiger bedrijfsmatig gebruik van de gronden wenst de ondernemer de bestaande loods te slopen en her te bouwen op een andere locatie, aangrenzend aan het bedrijfsperceel. Voortzetting van de bedrijfsmatige functie en herbouw van de loods staat de realisatie van de structuurvisie niet in de weg.

Met de bouw van de nieuwe woning Kooiweg 10 wordt bijgedragen aan de lokale ruimtelijke kwaliteit.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf. De nieuwe ontwikkelingen in het plan (nieuwe woningen en caravanstalling) zijn hierin getoetst. Voor het opnieuw bestemmen van bestaande bebouwing en functies heeft in het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een haalbaarheidstoets plaatsgevonden. Gezien het conserverende karakter van de herbestemming is specifiek onderzoek niet aan de orde.

3.2.2 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Toetsing Kooiweg 2

Voor de locatie Kooiweg 2 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.² Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd. De locatie van de her te bouwen woning is onderzocht. De locatie van de loods is niet onderzocht, omdat vanwege de opslagfunctie geen sprake is van aaneengesloten verblijf van mensen in het gebouw.

In het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- in de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kwik, molybdeen, lood, zink en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van grindresten en sporen puin waargenomen in de bovengrond. Voor OCB is geen verontreiniging aangetoond in de bovengrond;
- in de ondergrond van de locatie is een lichte verontreiniging met PCB aangetroffen, en is een licht verhoogd molybdeengehalte gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte;
- in het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met kwik aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Gorinchem (regio Zuid-Holland Zuid).

Toetsing Kooiweg 10

Voor de locatie Kooiweg 10 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.³ Dit onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd. De locatie van de te bouwen woning is onderzocht.

In het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond van de locatie is schoon voor alle parameter;
- in de moerige ondergrond is nikkel boven de AW2000 aangetroffen. Nikkel komt regelmatig voor in kleiig venige bodems;
- in het grondwater in peilbuis 1 overschrijden de gehalten barium en zink de streefwaarden. Dit zijn gangbare, niet relevante lichte verhogingen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor de voorgenomen bouw van een woning.

² Lawijn, oktober 2015, verkennend bodemonderzoek Kooiweg 2 te Gorinchem, rapportnr. 15.2550-A1.

³ Bakker milieuvragen, december 2015, verkennend bodemonderzoek Kooiweg G 101 Gorinchem, rapportnr. BM21170-2015.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verkleind. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen en een hindergevende functie in de vorm van een agrarisch loonbedrijf met caravanstalling. De bestaande bebouwing is voor een eenduidige bestemmingsregeling meegenomen in dit bestemmingsplan. De planologische wijziging heeft uitsluitend betrekking op de herbouw van de caravanstalling ten noorden van het geldende bouwvlak voor het bedrijf.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies in de bebouwingsconcentratie aan de Kooiweg deel uit van een 'gemengd gebied'.

Het initiatief is, als onderdeel van een milieuonderzoek⁵, getoetst aan de VNG-brochure. De zoneringstoets toegevoegd als bijlage 4. De zoneringstoets is als basis gebruikt en aangepast waar nodig.

In de zoneringstoets is bij de wijze van meten uitgegaan van de afstand tussen de gevel van de loods tot de gevel van een omliggende woning. In de VNG-brochure wordt echter uitgegaan van de bestemmingsgrens (in dit geval de terreingrens van het bedrijfsp perceel, zoals aangevraagd in de omgevingsvergunningaanvraag) tot de gevel van een omliggende woning. De tussenliggende afstanden in deze paragraaf wijken af van de afstanden uit de zoneringstoets toets.

⁴ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Bedrijven en milieuzonering 2009, ISBN 9789012130813.

⁵ Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, Milieuraapport Gorinchem, Kooiweg 2.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Bedrijf/instelling (SBI-code)	Adres	Aanbevolen richtafstand	Maatgevend aspect	Kortste afstand
Agrarisch veeteeltbedrijf (0141, 0142)	Kooiweg 1	50 m	Geur	40 m
Agrarisch loonbedrijf (016)	Kooiweg 5	10 m	Geluid, geur	30 m
Agrarisch veeteeltbedrijf (0141, 0142)	Kooiweg 6	50 m	Geur	80 m

Tabel. Bedrijven en instellingen in de omgeving van het plangebied.

Voor de twee agrarische bedrijven is geur het maatgevende milieuaspect. Hiervoor wordt verwezen naar de geurparagraaf (3.2.6). Voor de overige hinderaspecten bij deze bedrijven worden aanzienlijk lagere richtafstanden aanbevolen. Er bestaat gezien deze richtafstanden en de feitelijke afstanden geen aanleiding tot nader onderzoek. De locatie van de woning Kooiweg 2 en Kooiweg 10 valt niet binnen de aanbevolen richtafstanden van andere omliggende bedrijven.

Bedrijven in het plangebied

In het plangebied zijn de onderstaande bedrijfsfuncties aanwezig (agrarisch loonbedrijf met caravanstalling) of toegestaan (herbouw loods voor caravanstalling):

Bedrijf/instelling (SBI-code)	Adres	Aanbevolen richtafstand	Maatgevend aspect	Kortste afstand
Agrarisch loonbedrijf groter dan 500 m ² bvo (016.1) met caravanstalling (5221.1)	Kooiweg 3	30 m	Geluid	14 m (woning Kooiweg 4)
Caravanstalling (5221.1)	Kooiweg 3	10 m	Geluid	14 m (nieuwe woning Kooiweg 10)

Tabel. Bedrijven in het plangebied.

Bij de locatie van de nieuwe caravanstalling kan worden voldaan aan de aanbevolen richtafstand. Binnen het aanduidingsvlak is het agrarisch loonbedrijf niet toegestaan vanwege het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies. Er bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek.

De woning Kooiweg 4 vormt voor de milieuhinder van het agrarisch loonbedrijf de maatgevende woning, ook als wordt uitgegaan van de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt. De nieuwe woning Kooiweg 10 vormt daarmee geen beperking voor een mogelijk toekomstige uitbreiding van het bedrijf.

De nieuwe woning Kooiweg 10 ligt niet binnen de aanbevolen richtafstand van het aanduidingsvlak voor de nieuwe caravanstalling. De nieuwe woning ligt echter wel binnen de aanbevolen richtafstand van het agrarisch loonbedrijf. De aanbevolen richtafstand is 30 meter, terwijl de onderlinge afstand circa 19 meter bedraagt. Het maatgevende aspect is geluid. Dit geluid is vooral afkomstig van landbouwvoertuigen die worden ontsloten op de Kooiweg. Geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning zal naar verwachting hoofdzakelijk worden veroorzaakt door het verkeer van en naar het bedrijfsperceel. De verkeersaantrekkende werking blijft gelijk, ongeacht of wordt aan de richtafstand. Gezien de beperkte buitenruimte op het bedrijfsperceel, zullen specifiek niet voertuiggebonden geluidsactiviteiten op kleine schaal plaatsvinden. Het bedrijfsgeluid zal gezien de afscherpende werking van de nieuwe woning weinig invloed hebben op het woon- en leefklimaat aan de westgevel (achterzijde) van de woning en het aansluitende achtererf. Gezien deze omstandigheden bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat.

Het agrarisch bedrijf Kooiweg 10 ligt wat de hinderveroorzakende activiteiten betreft niet in het plangebied. In het plangebied is uitsluitend sprake van de bedrijfswoning met enkele bijgebouwen. In verband met een goed woon- en leefklimaat zijn agrarische bedrijfsgebouwen ten dienste van een dierenverblijf niet toegestaan in het plangebied, omdat zonder dit verbod de nieuwe woning binnen de vaste geurcontour (Wet geurhinder en veehouderij) van het bedrijf zou vallen. Tevens geldt een specifiek gebruiksverbod voor het gebruik van de gronden voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen binnen 50 m van een geurgevoelig object (25 m voor het opslaan van kuilvoer).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering geeft het volgende uitgangspunt voor het bestemmingsplan:

- de locatie van de nieuwe caravanstalling mag niet voor het agrarisch loonbedrijf worden gebruikt in verband met het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies;
- er is een gebruiksverbod voor de opslag van mest opgenomen voor het agrarisch bedrijf Kooiweg 10, voor zover gelegen in het plangebied.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

3.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Voor het initiatief is, als onderdeel van een milieuonderzoek⁶, een verkenning naar externe veiligheid uitgevoerd. Deze verkenning is toegevoegd als bijlage 4 en navolgend samengevat.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan. Op de risicokaart is verder te zien dat ten zuiden van het plangebied een buisleiding ligt. Deze buisleiding betreft een gas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Nederlandse Gasunie. De gas-transportleiding ligt ruim 800 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Het plangebied ligt niet binnen de veiligheidszone van omliggende hoofdwegen. Over lokale wegen zoals de Kooiweg kan incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten. Ook overige vormen van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn voor het initiatief niet van belang.

⁶ Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V., 18 juli 2016, Milieuraapport Gorinchem, Kooiweg 2.

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan liggen geen kabels en leidingen waarmee in het kader van een ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Er kan wel sprake zijn van bestaande nutsvoorzieningen in de ondergrond. Deze nutsvoorzieningen zijn niet ruimtelijk relevant, omdat geen sprake is van een aan te houden zonering. De leidingen zijn wel relevant voor de uitvoering van het bouwplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.2.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

Het plan voorziet in de toevoeging van geluidgevoelige objecten. Gezien de afstand tot omliggende geluidbronnen is uitsluitend wegverkeerslawaaï van belang. Het plangebied ligt echter niet binnen de onderzoekszone van een gezonde weg. De Kooiweg heeft een snelheidsregime van 30 km/uur en is daarmee geen gezonde weg met een onderzoeksplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel rekening worden gehouden met de geluidbelasting van deze weg. De Kooiweg betreft een doodlopende weg waar uitsluitend gebruik van wordt gemaakt door bestemmingsverkeer. Gezien de zeer geringe verkeersintensiteit is het niet aannemelijk dat er sprake is van een hoge geluidsbelasting en het uitvoering van een akoestisch onderzoek wordt in dat kader niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.2.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Afstandsnormen

De Wgv vormt in eerste instantie het wettelijk kader voor de geurhinder veroorzaakt door dierenverblijven bij de beoordeling van de aanvraag van de milieuvergunning voor een veehouderij. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van een veehouderij. De geurbelastingsnormen uit de Wgv is de acceptabele geurhinder afkomstig van een individuele veehouderij. In de Wgv zijn diverse afstandsnormen genoemd welke gelden voor geurgevoelige bestemmingen. Door middel van een gemeentelijke geurverordening kan worden afgeweken van de vaste afstanden. De gemeente Gorinchem heeft een eigen geurbeleid geformuleerd. Op grond van de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gorinchem 2012" geldt voor een enkele specifieke bedrijfssituatie buiten de invloedssfeer van onderhavig plan. Daarom gelden de afstandsnormen uit de Wgv. De vaste afstanden bedragen voor dit plangebied in het buitengebied van Gorinchem ten minste 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object (artikel 3, lid 2 Wgv).

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in twee nieuwe woningen en één nieuw bedrijfsgebouw. De overige bebouwing en functies betreffen bestaande functies.

De caravanstalling is gezien de opslagfunctie niet beoogd voor langdurig verblijf van personen en niet te beschouwen als geurgevoelig object. Woningen zijn geurgevoelige objecten. Er is daarom geïnventariseerd of sprake is van voor geur relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Omliggende agrarische bedrijven/agrarisch bouwvlak

Aan de Kooiweg liggen de volgende vier bedrijven op gronden met een agrarische bestemming:

- Kooiweg 3: loonbedrijf / kraanverhuur met binnen de inrichting alleen stalling van materieel, bij controles van de Omgevingsdienst is ook een caravanstalling vastgesteld (geen dieren);
- Kooiweg 5: opslag / machines (geen dieren);
- Kooiweg 6: veehouderij (met name melkrundvee);
- Kooiweg 10: veehouderij (melkrundvee).

Geurcontouren rond bestaande bedrijven

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. De aanwezige veehouderijen (melkvee, dieren zonder geuremissiefactor) hebben een vaste geurcontour van 50 meter vanaf het emissiepunt. Binnen deze contouren mogen in beginsel geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De geurcontouren rond de veehouderijen zijn in beeld gebracht in de Quickscan Wet geurhinder en veehouderij in de Gemeente Gorinchem.⁷ Deze quickscan is als bijlage 5 toegevoegd. De navolgende afbeelding toont de geurcontouren rond de omliggende veehouderijen. Hieruit blijkt dat de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen aan de Kooiweg beperkt is. Het is aannemelijk dat het houden van dieren op de agrarische percelen waar dat nu nog niet gebeurt, maar wel planologisch mogelijk is, onmogelijk wordt of in elk geval verder wordt beperkt door een nieuwe woning.

⁷ Quickscan Wet geurhinder en veehouderij in de Gemeente Gorinchem, 29 juni 2012.

Woon- en leefklimaat

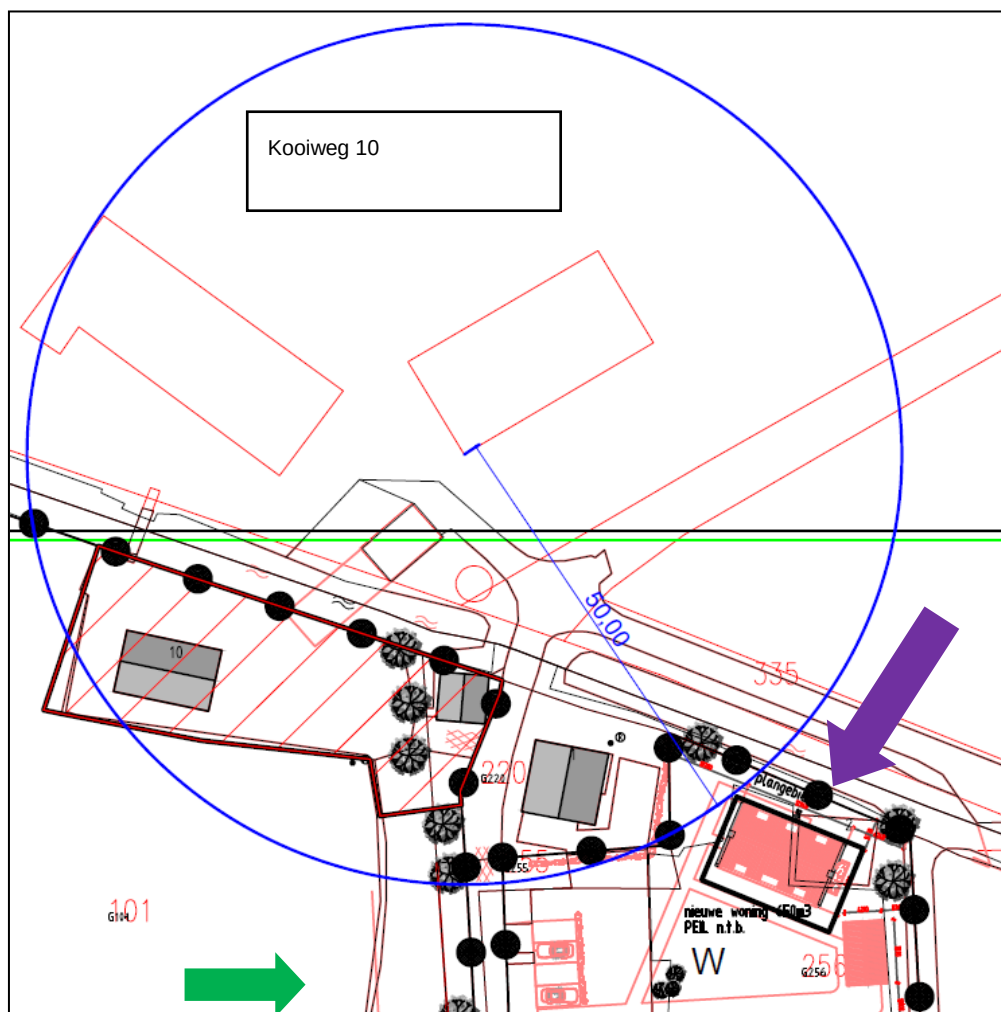
In de quickscan is de geurbelasting rond de veehouderijen berekend. In het gebied 'Kooiweg' is de maximale achtergrondbelasting plaatselijk relatief hoog. Deze waarde is maximaal $13,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Dit komt overeen met circa 24% geurhinder en een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Deze waarde wordt veroorzaakt door de veehouderij Kooiweg 6 en komt alleen voor in de directe nabijheid van de stallen (emissiepunt). Op 50 meter afstand vanaf het bouwblok is de achtergrondbelasting al veel lager. De hoogste geurbelasting buiten de 50 meter contour bedraagt circa $6,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Dit komt overeen met circa 14% geurhinder en een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Het bouwvlak voor de nieuwe woning Kooiweg 2 ligt binnen de vaste geurcontour van het omliggende agrarische bouwblok Kooiweg 3. Het bouwvlak voor de nieuwe woning Kooiweg 10 ligt binnen de vaste geurcontour van het omliggende agrarische bouwblok Kooiweg 10 (melkveehouderij) en Kooiweg 3.

Het agrarisch bouwblok Kooiweg 3 wordt opgeheven. Voor het bedrijf Kooiweg 10 kan worden uitgegaan van een afstand van 50 m, gemeten vanaf het emissiepunt in plaats van de grens van het agrarisch bouwblok. De woning Kooiweg 1 bevindt zich namelijk tussen de locaties van de nieuwe woningen en het agrarisch bouwblok. Het agrarisch bedrijf Kooiweg 10 kan daarom niet uitbreiden in de richting van de nieuwe woningen. Beide bouwvlakken voor de nieuwe woningen vallen buiten de 50 m contour gemeten vanaf de meest nabijgelegen stal. Dit blijkt uit de onderstaande afbeelding. Ter plaatse van de nieuwe woningen is, volgens de berekeningen uit de quickscan, sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Overigens is in verband met een goede ruimtelijke ordening de mogelijkheid voor dierenverblijven binnen het agrarisch bouwvlak, voor zover gelegen in het plangebied, uitgesloten.

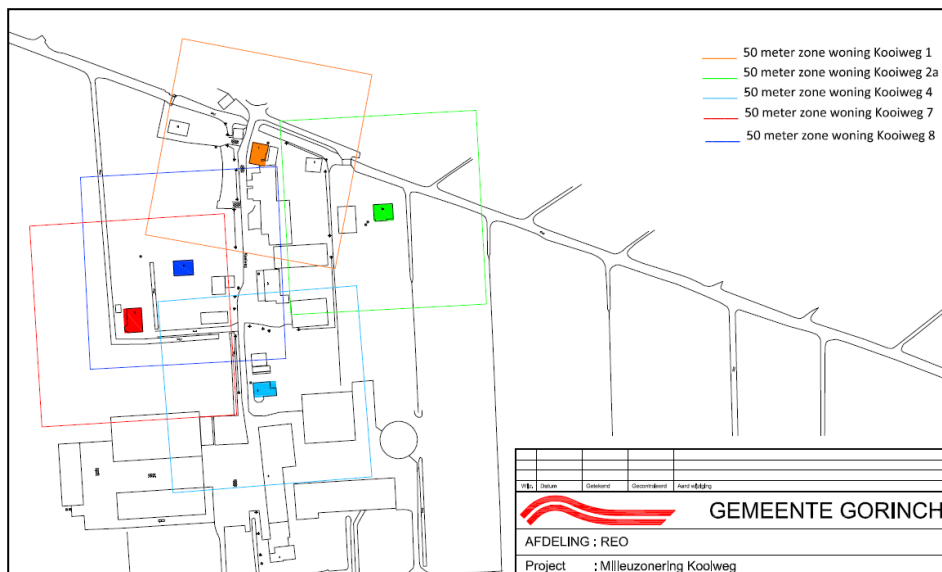
Tevens geldt op basis van het Activiteitenbesluit een specifiek gebruiksverbod voor het gebruik van de gronden voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen binnen 50 m van een geurgevoelig object (25 m voor het opslaan van kuilvoer).



Situering nieuwe woning en bouwvlak Kooiweg 2 (ter hoogte van de paarse pijl) en nieuwe woning Kooiweg 10 (ter hoogte van de groene pijl) ten opzichte van de stallen van het agrarisch bedrijf Kooiweg 10. De blauwe cirkel toont een afstand van 50 m aan.

Agrarische bedrijfsvoering

Aan de Kooiweg zijn diverse woningen gesitueerd. Deze woningen leveren beperkingen op voor de bestaande veehouderijen (uitbreidingsmogelijkheden) en voor de mogelijkheden tot nieuwvestiging van veehouderijen op het perceel Kooiweg 5. De agrarische bestemming Kooiweg 3 komt vanwege de realisatie van dit plan te vervallen. Op de navolgende afbeelding zijn de vaste geurcontouren (50 meter) rond de bestaande woningen weergegeven. Binnen deze zones is nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen in beginsel niet mogelijk. Vanwege de al aanwezige woningen bestaan nauwelijks nog mogelijkheden tot nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen aan de Kooiweg.



Vaste geurcontouren (50 meter) rond de bestaande woningen aan de Kooiweg.

Conclusie

De nieuwe woningen worden buiten de geurcontour (50 m) van omliggende agrarische bedrijven en bouwpercelen gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat dit bestemmingsplan regel dat het bouwvlak voor de bedrijfswoning Kooiweg 10 uitsluitend wordt bestemd voor de bedrijfswoning zelf. Hierdoor en gezien de berekeningen uit de quickscan is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de vestiging van een agrarisch bedrijf of uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.2.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project

tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het “Besluit gevoelige bestemmingen” extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Toetsing

Toets NIBM

In dit plan worden twee woningen mogelijk gemaakt. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Voor de caravanstalling is de regeling NIBM niet toe te passen. Bij de caravanstalling is gezien de bestaande bouwmogelijkheid en de geringe uitbreiding (34 m^2 , ongeveer één stallingsplaats voor een caravan) geen sprake van een significante toename van de verkeersaantrekkende werking. Er is daarom geen sprake van een toename in betekende mate.

Toets goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool⁸ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2.5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen Rijksweg A27 (ter hoogte van het plangebied). De concentraties langs deze weg zijn representatief voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties langs de Rijksweg A27 (ter hoogte van het plangebied), rekenpunten 683760 en 703081, uitgaande van maximum concentratie van beide punten		
	Stikstofdioxide (NO_2), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM_{10}), jaargem. concentratie	fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$), jaargem. concentratie
2015	30,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	23,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	23,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	21,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	13,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030	18,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Grenswaarden	40,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

⁸ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.8 Overige milieuaspecten - spuitzone

Algemeen

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen gevoelige functies zoals woningen of bedrijven. Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen waardoor de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen aanwezig is.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 meter tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de gevoelige functies gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd en kan deze afstand met een beperkte onderbouwing worden toegestaan.

De agrarische gronden rondom het plangebied kunnen volgens het geldende bestemmingsplan in gebruik worden genomen voor boom- en fruitteelt. Feitelijk is hiervan vooralsnog geen sprake.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies in de vorm van een woningen en een caravanstalling. De woning Kooiweg 2 betreft een bestaande woning onder het overgangsrecht. De bestaande functie legt voor agrariërs reeds een beperking op ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De caravanstalling ligt op een afstand van circa 10 meter tot een agrarische bestemming. Gezien de stallingsfunctie is geen sprake van een gevoelige functie. Het is niet aannemelijk dat regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen in de caravanstalling. De kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen is daardoor gering, temeer omdat nu nog geen sprake is van een boomgaard of fruitgaard op de omliggende agrarische gronden en de mogelijkheden voor het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen reeds is beperkt door nabijgelegen gevoelige functies.

De woning Kooiweg 10 betreft een nieuwe gevoelige functie. Rondom het woonperceel is nog geen sprake van een boomgaard of fruitgaard. De mogelijkheden voor het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de nabijheid van het nieuwe woonperceel zijn echter reeds beperkt door omliggende gevoelige functies. Desalniettemin is in de agrarisch bestemming in dit bestemmingsplan een verbod opgenomen voor het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

Conclusie

Dit aspect geeft geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3 Water

3.3.1 Algemeen

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere

verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode.

De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. Bescherming tegen overstromingen blijft dan ook onverminderd belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en conflicterende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een heus maatschappelijk vraagstuk. De chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater moet verbeterd worden. Het watersysteem vereist aanpassingen om deze effecten de baas te blijven.

Dit alles leidt tot vier kernopgaven voor de provincie Zuid-Holland:

- waarborgen waterveiligheid;
- realiseren mooi en schoon water;
- ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Waterschap Rivierenland

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.

De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meer-laagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6 jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

Keur

Naast het beheerprogramma beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Deze watervergunning wordt vervolgens door het waterschap verleend of geweigerd. Ook is het mogelijk dat nadere eisen worden gesteld aan de vergunningverlening. Middels de watertoets, waarvan de resultaten in paragraaf 3.3.2 zijn beschreven, heeft toetsing aan het beleid van het waterschap plaatsgevonden.

Voor plannen met een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied, is compenserende waterberging nodig. Voor kleine oppervlaktes hoeft niet te worden gecompenseerd. Bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes (500 m² of 1.500 m²) in mindering worden gebracht op de totale toename aan verhard oppervlak. Voor stedelijke gebieden geldt dat 436 m³ waterberging benodigd is bij 1 hectare netto verhard oppervlak. Daarbij

mag het waterpeil in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden niet meer stijgen dan 20 centimeter.

Waterplan Gorinchem

De gemeente Gorinchem en het waterschap Rivierenland hebben in 2006 gezamenlijk een waterplan opgesteld voor Gorinchem. De doelstelling van het waterplan is enerzijds het ontwikkelen van een visie op het stedelijk water en anderzijds het realiseren van een gezond en veilig functionerend watersysteem, waardoor duurzaam en evenwichtig gebruik mogelijk is en het beeld van Gorinchem als waterstad wordt versterkt. Het waterplan is niet het enige gemeentelijke plan op watergebied.

Voor Gorinchem zijn bijvoorbeeld ook een Stivasplan (waterkwaliteit), een afkoppelplan en een baggerplan opgesteld. Maatregelen uit deze eerdere plannen blijven van kracht. Het waterplan dient als overkoepelend plan dat waar nodig naar verschillende andere plannen verwijst.

De kern van het waterplan bestaat uit het ontwikkelen van een visie waarin de wensen ten aanzien van het functioneren van het watersysteem zijn verwoord. Deze visie bestaat uit drie thema's. Deze thema's worden hieronder kort toegelicht.

Thema 1: Water en kwantiteit

De visie voor thema 1 is gericht op het op orde hebben van het watersysteem. Dit betekent dat er geen wateroverlast optreedt bij de dan geldende klimaatomstandigheden. Ook is een geschikte waterhuishoudkundige conditie bereikt voor de verschillende gebiedsfuncties. Neerslagwater wordt zoveel mogelijk in het systeem vastgehouden of geborgen en aanvoer van gebiedsvreemd water moet worden beperkt.

Thema 2: Natuur, ecologie en waterkwaliteit

De visie voor thema 2 is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De Europese Kaderrichtlijn Water gaat een belangrijke rol spelen bij dit thema. Het beleid is erop gericht om in 2015 in alle wateren een goede ecologische toestand of een goed ecologisch potentieel gerealiseerd te hebben.

Thema 3: Water en ruimte

De visie voor thema 3 is gericht op de rol van water als sturend element voor de ruimtelijke inrichting. In de visie versterken nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en water elkaar. Instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitvoeren van de watertoets bij nieuwbouwplannen, hydrologisch neutraal bouwen en het realiseren van nieuwbouwplannen op locaties die daarvoor geschikt zijn. Waardevolle ruimtelijke gebieden worden beschermd tegen negatieve invloeden.

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten passen binnen de lange termijn visie van het waterplan. De doelen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn vertaald in een ruimtelijk waterplan, met wateridentiteiten die de ruimtelijke structuur van Gorinchem versterken.

3.3.2 Toetsing

Bij het plan is in totaal sprake van een afname van de bebouwde oppervlakte. Dit is samengevat in de navolgende tabel en verder toegelicht in de paragrafen over de huidige situatie en compenserende waterberging.

	Bebouwingsoppervlakte		
	Bestaand	Nieuw	Per saldo
Kooiweg 2	410 m ²	496 m ²	+86 m ²
Kooiweg 10	760 m ²	225 m ²	- 535 m ²

Tabel met samenvatting van bestaande en nieuwe oppervlakte per deelgebied in het plangebied. De weergave is exclusief de sloop op de locatie Weverwijk 30a te Leerbroek.

Huidige situatie

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater. Ten noorden van het plangebied ligt een A-watgang. Voor A-watgangen een beschermingszone van 5 meter (onderhoudsstrook) ter weerszijden van de watgang. Ten oosten van het plangebied ligt een C-watgang. C-watgangen hebben geen beschermingszone.

De bestaande bebouwing in deelgebied Kooiweg 2 heeft een oppervlakte van in totaal 410 m² (65 m² van de woning en 345 m² van de loods). De bestaande bebouwing in deelgebied Kooiweg 10 heeft een oppervlakte van 760 m².

Compenserende waterberging

De bestaande bebouwing en functies worden herbestemd in het bestemmingsplan, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd. De watertoets richt zich op de toevoeging van bebouwing door de nieuwe ontwikkelingen.

De nieuwe bebouwde oppervlakte in deelgebied Kooiweg 2 bedraagt gezamenlijk 496 m² (136 m² van de woning met bijgebouw en 360 m² van de loods). De bestaande loods (345 m²) wordt echter gesloopt, waardoor per saldo de bebouwing toeneemt met circa 85 m². Met deze toename bestaat geen noodzaak tot compenserende waterberging.

De nieuwe bebouwde oppervlakte in deelgebied Kooiweg 10 bedraagt maximaal 225 m² (oppervlakte van het bouwvlak). Binnen dit deelgebied wordt echter ook 760 m² aan bebouwing gesloopt. Per saldo neemt de bebouwing in dit deelgebied af met 535 m². Met deze afname bestaat geen noodzaak tot compenserende waterberging.

In het gehele plangebied is sprake van een afname van bebouwing. Deze afname bedraagt gezamenlijk circa 450 m². Daarnaast wordt op de locatie Weverwijk 30A te Leerbroek nog een bebouwde oppervlakte van 240 m² gesloopt. Het plan geeft geen noodzaak tot compenserende waterberging.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

De nieuwbouw wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Gorinchem. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Overige aspecten

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig op grond van de Keur, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De nieuwe woning Kooiweg 2 valt deels binnen de beschermingszone van de A-watergang, waardoor een vergunning moet worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Watertoets

Door Van den Heuvel ontwikkeling en beheer B.V. is in het kader van het milieuraapport de digitale watertoets ingevuld (Dossiercode 20151209-9-12084). De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

3.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Voor de bouw van de woning Kooiweg 2 in de beschermingszone van de A-watergang is een watervergunning op grond van de Keur benodigd. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan het waterschap. De resultaten worden vermeld in paragraaf 5.1.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.4.2 Toetsing

3.4.2.1 Gebiedbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Op circa 4 kilometer (Natura2000-gebied Lingedijk & Diefdijk en een daarbij gelegen gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur) ten oosten en 6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied (Natura2000-gebied Loevestein, pompveld & Kornsche boezem) liggen beschermde natuurgebieden. Ten westen van het plangebied liggen twee beschermde natuurmonumenten op 800meteren 1 kilometer afstand (respectievelijk Niemandshoek en Oeverlanden Giessen). Gezien de tussenliggende (agrarische) functies, de afstand, het lokale karakter van de ingreep en de beperkte omvang zijn geen invloeden te verwachten op de beschermde gebieden.

3.4.2.2 Soortenbescherming

Onderzoek 2015

Voor de planontwikkeling zijn enkele onderzoeken uitgevoerd.^{9,10,11} De onderzoeken zijn als bijlage 7, 8 en 9 toegevoegd.

Deelgebied Kooiweg 2

Uit de onderzoeken van december 2015 blijkt dat in zowel de te slopen woning als de te slopen loods geen sporen van beschermde diersoorten zijn aangetroffen. Tevens zijn geen beschermde soorten flora aangetroffen. Op basis van de Flora- en faunawetgeving bestaat volgens de onderzoeken geen bezwaar tegen de voorgenomen sloop van de gebouwen.

Deelgebied Kooiweg 10

In het onderzoek voor Kooiweg 10 zijn de gevolgen van de sloop van de agrarische opstallen beoordeeld. Er zijn géén sporen aangetroffen die duiden op gebruik door beschermd dieren, die aandacht vragen in het kader van de Flora- en Faunawetgeving. De locatie van de nieuwe woning kent een agrarisch gebruik met een intensief maaibeheer. Gezien de begroeiing en het beheer zijn geen effecten op beschermde soorten te verwachten.

Alle nesten van inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de vaste verblijfplaatsen en de actieve broedplaatsen. Vaste rust- en verblijfplaatsen (nesten jaarrond in gebruik) worden volgens de onderzoeken niet verwacht.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels loopt het broedseizoen van half maart tot half augustus. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Daarom dienen de werkzaamheden in het kader van de zorgplicht buiten de broedperiode plaats te vinden.

Onderzoek 2016

In juli 2016 is in verband met de voorgenomen sloop een actualisatie van de quickscan uitgevoerd¹². Het onderzoek is als bijlage 10 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies uit eerdere onderzoeken worden bestendigd. Er zijn géén sporen aangetroffen die duiden op gebruik door vleermuizen of andere beschermde zoogdieren. Echter, er waren wel twee Boerenzwaluwnesten aanwezig in het al gestripte casco van de woning Kooiweg 2. Gezien de aanwezigheid van twee eerstejaars vogels is het goed mogelijk dat de zwaluwen er een 2e of 3e nest beginnen. In verband hiermee dient verdere sloop van het houten casco uitgesteld te worden tot 1 september of als er haast mee is, kort tevoren (maximaal enkele dagen) door een deskundig persoon worden vastgesteld dat de nesten weliswaar nog intact zijn, maar er geen vervolglegels aanwezig zijn. Zo niet, dan kan de sloop meteen beginnen. De nesten mogen tijdens het broedseizoen niet worden verwijderd, ook al lijken ze leeg.

⁹ Eco-line, 5 december 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg 2, Gorinchem.

¹⁰ Eco-line, 23 december 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg, Gorinchem.

¹¹ Eco-line, 21 mei 2015, Ecologische Quick-scan, Kooiweg 10, Gorinchem.

¹² Eco-line, 15 juli 2016, Actualiserende Quick-scan, Kooiweg 2, 4 en 10 Gorinchem.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de initiatieven. Bij uitvoering van de bouwplannen geldt ten allen tijde de zorgplicht.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Toetsing

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Gorinchem heeft het plangebied een middelmatige verwachtingswaarde. Voor de planontwikkeling is daarom een verkennend booronderzoek uitgevoerd.¹³ Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het onderzoeksgebied nog intact is, met uitzondering van de bovenste 15 tot 35 cm onder maaiveld. In het onderzoeksgebied zijn echter geen archeologisch relevante afzettingen aangetroffen. De archeologische verwachting kan op grond van het onderzoek naar beneden worden bijgesteld. Geconcludeerd wordt dat het onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven. Geconcludeerd wordt dat het onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven. Bij de beoordeling van het onderzoek is niet ingestemd met de conclusie over de voormalige eendenkooi. De mogelijke archeologische resten moeten onderzocht dan wel bewaard blijven.

Conclusie

Er is voor het plan inzicht verkregen in de archeologische waarden van de ondergrond. In verband met de eendenkooi wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen. In een volgende fase van de procedure wordt verder ingegaan op de wijze waarop bij de uitvoering rekening wordt gehouden met de mogelijke archeologische resten van de eendenkooi.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

¹³ ADC, 10 maart 2016, verkennend booronderzoek Kooiweg en ongenummerd, Gorinchem, rapportnr. 4022.

Toetsing

In het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Dit geldt tevens voor de direct aangrenzende percelen. De nieuwbouwplannen sluiten aan bij de bestaande verkaveling van de ontwikkelingslocaties en de karakteristieken van het veenweidelandschap (zie paragraaf 2.3.4).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie geeft geen nadere uitgangspunten voor de planontwikkeling.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

3.6.2 Toetsing

Deelgebied Kooiweg 2

Het bestaande woonperceel wordt ontsloten op de Kooiweg. Deze ontsluiting wordt niet gewijzigd door de nieuwbouw. Het woningtype (vrijstaand) blijft gelijk, waardoor geen sprake is van een wijziging in de verkeersgeneratie.

De bestaande loods wordt gebruikt als caravanstalling, net zoals de nieuwe loods. De bebouwde oppervlakte neemt met 34 m² toe, wat niet leidt tot een wezenlijke wijziging in de verkeersgeneratie. De ontsluiting vindt net zoals in de bestaande situatie plaats op de Kooiweg.

De parkeerbehoefte moet op het eigen perceel worden gerealiseerd. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW¹⁴. Hierbij is uitgegaan van een sterk stedelijk buitengebied. Voor een vrijstaande koopwoning worden minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd. Voor de caravanstalling is uitgegaan van een extensief bedrijf (zowel arbeid als bezoekers), zoals een transportbedrijf of opslagbedrijf. Er is maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak voorgeschreven. Voor de caravanstalling is gezien het seizoensgebonden extensieve karakter uitgegaan van de minimumnorm (0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak). Dit resulteert in minimaal 3 parkeerplaatsen.

Bij de loods is voorzien in 3 parkeerplaatsen aan de Kooiweg. Bij de woning is aan de Kooiweg eveneens voorzien in drie nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Deelgebied Kooiweg 10

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Kooiweg. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW¹². Hierbij is uitgegaan van de ligging van het plangebied in het buiten-

¹⁴ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

gebied van een sterk stedelijk gebied. Dit resulteert in 8,6 motovoertuigen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen kunnen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Kooiweg.

Voor een vrijstaande koopwoning worden minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd volgens de CROW-publicatie. Het bestemmingsvlak voor Wonen heeft voldoende omvang om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

Beheersgerichte delen plangebied

Voor de bedrijfswoning Kooiweg 10 wat betreft de parkeernorm aangesloten bij de norm voor een vrijstaande woning (minimaal 2 parkeerplaatsen). Voor het agrarisch loonbedrijf is aangesloten bij een extensief bedrijf (zowel arbeid als bezoekers). Er is maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak voorgeschreven.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in enkele gevallen verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. De realisering van het plan betreft een particulier initiatief. Voor deze ontwikkeling wordt voor de start van de procedure een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gorinchem. Alle kosten van de ontwikkeling, alsmede het risico komen voor rekening van de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over de plankosten en eventuele planschade, die voor rekening van initiatiefnemer komen. Tenslotte zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de sloop en het moment van de sloop van de bestaande agrarische opstallen (ook in de gemeente Zederik), loods en woning.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd via de anterieure overeenkomst, zodat het plan kan worden gerealiseerd. Daarom wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente voorts aannemelijk gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

4.2.1.1 Basis voor de bestemmingen

Als basis voor de bestemmingsregeling in dit plan is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan voor het buitengebied is hoofdzakelijk conserverend van aard. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen. Daarom is op sommige onderdelen afgeweken van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan voor het buitengebied.

4.2.1.2 Agrarisch met waarden – Openheid en verkavelingspatroon

Deze bestemming is opgenomen voor de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen bij het agrarisch bedrijf Kooiweg 10. Ter plaatse zijn in verband met een goed woon- en leefklimaat geen bedrijfsgebouwen en kassen toegestaan. Dit is geregeld met een specifieke bouwaanduiding en wat het gebruik betreft tevens in de bestemmingsomschrijving. In de specifieke gebruiksregels is het gebruik van gronden voor - niet als bouwwerk aan te merken- mest-bassins en sleufsilos (ook relevant vanwege milieuhinder). In de specifieke gebruiksregels is verder het gebruik van gronden gelegen buiten het bouwvlak voor -niet als bouwwerk aan te merken- paardenbakken uitgesloten.

De bedrijfswoning mag een maximale inhoud van 650 m³ hebben. Deze inhoud is afgestemd op hetgeen voor vrijstaande woningen in het buitengebied wordt toegestaan.

4.2.1.3 Bedrijf

De bestemming “Bedrijf” geldt voor het bestaande agrarisch loonbedrijf en de toekomstige locatie van de caravanstalling aan de Kooiweg 3. Beide bedrijven zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse van de nieuwe caravanstalling is vanwege een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen uitsluitend een gebruik als caravanstalling toegestaan. Er is één bedrijfswoning toegestaan bij het agrarisch loonbedrijf.

Voor de bouw mogelijkheden is aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Er is wat betreft de toegestane oppervlakte uitgegaan van de bestaande bebouwing (exclusief bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen). Bestaand betekent de bebouwde oppervlakte zoals aanwezig op moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. De bestaande oppervlakte van het loonbedrijf wordt naar verwachting tot het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet meer gewijzigd. De bestaande oppervlakte mag gedurende de planperiode op grond van de algemene bouwregels gehandhaafd blijven. Echter, als er gebruik wordt gemaakt van de bouw mogelijkheid voor de nieuwe caravanstalling een andere maximum oppervlakte maat. In dat geval verplicht het plan namelijk om de bestaande loods (345 m²) te slopen. De toegestane oppervlakte voor het loonbedrijf (aanduiding agrarisch loonbedrijf) bedraagt na sloop maximaal 396 m². De toegestane oppervlakte voor de nieuwe caravanstalling (aanduiding caravanstalling) bedraagt 360 m². De oppervlaktes per aanduidingsvlak zijn onderling niet uitwisselbaar.

De navolgende tabel bevat een overzicht van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak in de situatie met en zonder realisatie van de nieuwe caravanstalling.

	Zonder realisatie nieuwe caravanstalling		Met realisatie nieuwe caravanstalling	
	Aanduiding 1	Aanduiding 2	Aanduiding 1	Aanduiding 2
Toegestane oppervlakte	360 m ²	0 m ²	320 m ²	360 m ²
Minimaal te slopen oppervlakte	0 m ²	0 m ²	345 m ²	-

Tabel met een overzicht van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak Bedrijf in de situatie met en zonder realisatie van de nieuwe caravanstalling. Er is onderscheid gemaakt in aanduiding 1 (specifieke vorm van bedrijf - agrarisch loonbedrijf) en aanduiding 2 (specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling).

4.2.1.4 Wonen

De woonpercelen Kooiweg 2 en Kooiweg 10 hebben de bestemming “Wonen” gekregen. Naast het woning is een functie van aan huis verbonden beroep toegestaan.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de bestaande woning bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen het bestemmingsvlak, achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken is respectievelijk 3m en 6 m. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50 m².

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning’ (Kooiweg 10) is de bouw van een woning of bijgebouw uitsluitend toegestaan als minimaal 1.000 m² aan opstallen wordt gesloopt. Om hieraan invulling te geven wordt een oppervlak van 760 m² aan agrarische opstallen aan de Kooiweg als slooplocatie aangewezen. De sloop van de opstallen ter plaatse is noodzakelijk om de gewenste ruimtelijke kwaliteit aan de Kooiweg te realiseren. De resterende te slopen oppervlakte (240 m² wordt gevonden op het perceel Weverwijk 30A te Leerbroek.

Met de grondeigenaren van de grond voor de toekomstige woning en de te slopen stallen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

4.2.1.5 Archeologie

De binnen het plangebied voorkomende waardevolle archeologische gebieden worden beschermd met de dubbelbestemmingen. In elke dubbelbestemming is aangegeven bij welke omvang en diepte van een ingreep bij een omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport moet worden overgelegd, waaruit blijkt dat archeologische resten niet worden geschaad.

4.2.2 Wijzigingsbevoegdheden

In het plan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze voorzien in een wijziging van de bestemming “Agrarisch met waarden - Openheid en verkavelingspatroon” en de bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen”. De wijzigingsbevoegdheden zijn getoetst in het bestemmingsplan buitengebied en overgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 met bijbehorende stukken met ingang van 14 september tot en met 25 oktober 2016 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Ook heeft er een inspraakavond plaatsgevonden op 11 oktober 2016. In het kader van de inspraak zijn er geen inspraakreacties ingediend.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft vooroverleg plaatsgevonden met provincie Zuid-Holland, Waterschap Rivierenland, gemeente Zederik, gemeente Giessenlanden, Oasen, Stedin en Gasunie. De provincie Zuid-Holland, Waterschap Rivierenland, gemeente Giessenlanden en Gasunie hebben aangegeven in te stemmen met bestemmingsplan. De overige instanties hebben niet gereageerd.

5.2 Zienswijzen

In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure heeft het ontwerp bestemmingsplan Kooiweg 2, 3 en 10 met bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 7 december 2016 tot en met 17 januari 2017 in de informatiehoek van het stadhuis. Ook heeft het plan gedurende deze periode op de landelijke voorziening gestaan. Tijdens de ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.