

GEMEENTE LEERDAM

Bestemmingsplan Buitengebied Leerdam, 2e herziening



1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Vigerend plan	2
1.3	Doel bestemmingsplan.....	2
1.4	Plansystematiek herziening.....	2
1.5	Plangebied	3
1.6	Leeswijzer	3
2	AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE.....	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Hooglandse Tiendweg 1b.....	4
2.3	Loosdorp 36	5
2.4	Schaikseweg 32a	7
3	AMBTSHALVE AANPASSINGEN	11
3.1	Lingedijk 8	11
3.2	Tiendweg 2.....	12
3.3	Onderweg 6a.....	15
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	18
5	PROCEDURE	19

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is een gedeeltelijke reparatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam”, dat op 30 september 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Leerdam.

Op 19 september 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake enkele ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’¹. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in deze uitspraak het bestemmingsplan op enkele onderdelen vernietigd. Een aantal onderdelen dient door middel van een herziening te worden gerepareerd. Daarnaast wenst het gemeentebestuur een herstel van een aantal geconstateerde omissies en onduidelijkheden in het vastgestelde bestemmingsplan.

1.2 Vigerend plan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ van de gemeente Leerdam.

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ is op 30 september 2010 vastgesteld door de gemeente Leerdam.

1.3 Doel bestemmingsplan

Doel van voorliggend plan is om voor verschillende locaties in het buitengebied van de gemeente Leerdam een juiste bestemmingsregeling vast te leggen, in overeenstemming met het vigerende beleid, enkele ambtelijke wijzingen, de uitspraak van de Raad van State.

1.4 Plansystematiek herziening

Voor een deel van de reparatie van het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” is het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, 1e herziening” opgesteld. Dit betreft een herziening op onderdelen van alleen de regels. De regels behorende bij deze herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ de nieuwe set algemeen geldende regels voor het buitengebied.

Onderhavig bestemmingsplan, “Buitengebied Leerdam, 2e herziening” betreft de reparatie van onderdelen, waarvoor de kaart (verbeelding) moet worden aangepast. Het betreft een nieuwe verbeelding met bijbehorende regels voor een aantal specifieke locaties (percelen). Alle gegevens die voor de betreffende locaties gelden, zijn opgenomen op de bijbehorende verbeelding en regels.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 19 september 2012, 201012080/1/R4

De regels bij onderhavig bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, 2e herziening” sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, zoals deze na herziening door het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, 1e herziening” luiden. Zonodig zijn locatiespecifieke aanvullingen opgenomen. Daarnaast is de formulering van de regels aangepast aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

1.5 Plangebied

Het plangebied omvat de volgende percelen, voortvloeiend uit de uitspraak van de Raad van State:

- Hooglandse Tiendweg 1a, Kedichem
- Loosdorp 36, Leerdam
- Schaikseweg 32a.

Het plangebied omvat voorts de volgende percelen, naar aanleiding van ambtshalve correcties:

- Lingedijk 8
- Tiendweg 2
- Onderweg 6a

1.6 Leeswijzer

In deze toelichting worden de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ beschreven, onderbouwd en nader toegelicht, waarbij onderscheid is gemaakt in aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en ambtshalve aanpassingen.

1.6.1 Uitspraak Raad van State

De aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn beschreven in hoofdstuk 2.

1.6.2 Ambtelijke correcties

De aanpassingen naar aanleiding van de ambtelijke zijn puntsgewijs in hoofdstuk 3 van deze toelichting beschreven.

2 AANPASSINGEN UITSPRAAK RAAD VAN STATE

2.1 Algemeen

De percelen of regelingen die in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 september 2012 zijn vernietigd, worden hier onder per locatie toegelicht.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die in het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” zijn opgenomen, zijn in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

2.2 Hooglandse Tiendweg 1b

2.2.1 Uitspraak

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het plandeel met de bestemming ‘Agrarisch – Bouwvlak’ wat betreft het perceel Hooglandse Tiendweg 1b te Kedichem vernietigd, omdat de raad niet goed heeft gemotiveerd, waarom bij de vaststelling van het bouwvlak een ander uitgangspunt is gehanteerd dan in de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam is vermeld.

In de toelichting is vermeld dat bij het toekennen van een bouwvlak de omvang van het bedrijf, de aard van het bedrijf, het onder het vorige plan vigerend bouwvlak en de fysieke draagkracht van het gebied waarin het bedrijf ligt, in aanmerking zijn genomen. Als uitgangspunt geldt dat bij de omvang en begrenzing van het bouwvlak een reële maat dient te worden aangehouden, waarbij rekening is gehouden met een redelijkerwijs te voorziene uitbreidingsbehoefte binnen de planperiode. Na afweging van alle belangen zijn bouwblokken op maat vastgesteld.

De in de toelichting beschreven uitgangspunten zijn echter niet gehanteerd bij de vaststelling van het bouwvlak op Hooglandse Tiendweg 1b. De raad heeft ter zitting aangegeven dat de grootte van het bouwvlak is gebaseerd op de gemiddelde grootte van de bouwvlakken in het buitengebied. De bestaande bebouwing betreft slechts een klein deel van het toegekende bouwvlak. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet gemotiveerd waarom bij de vaststelling van het bouwvlak van de in de toelichting beschreven uitgangspunten is afgeweken.

2.2.2 Aanpassing

Op het perceel Hooglandse Tiendweg 1b wordt een fruitteeltbedrijf geëxploiteerd. Er staat een loods ten behoeve van de fruitteelt op het perceel, waarvoor destijds bouwvergunning is verleend via een artikel 19 lid 2 procedure. Daarna is er nog een procedure projectbesluit opgestart ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning. In het kader van deze procedure is bepaald, mede op basis van advies van de Abc, dat het bedrijf volwaardig is en dat daarom de woning gerealiseerd zou kunnen worden. Echter vanwege persoonlijke omstandigheden heeft de

toenmalige eigenaar destijds de procedure ingetrokken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de raad het opnemen van de mogelijkheid van een bedrijfswoning in redelijkheid heeft kunnen baseren op het standpunt dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

In onderhavig plan is voor het bedrijf opnieuw een bouwvlak opgenomen door het toekennen van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Bouwvlak', met een nadere aanduiding 'fruitteelt'. Het opnemen van een bouwvlak voor het fruitteeltbedrijf stond niet ter discussie, wel de omvang ervan. Voor het bedrijf is nu een 'bouwblok op maat' opgenomen, dat kleiner is dan het bouwvlak zoals bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam was toegekend. De nieuwe begrenzing wordt gevormd door de achterzijde van de agrarische loods, waardoor de begrenzing op dezelfde lijn als de achterzijde van het naastgelegen bouwvlak komt te liggen.

Wel bestaat binnen het nieuwe bestemmingsvlak ruimte voor het oprichten van een bedrijfswoning, zoals ook in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is geaccepteerd.

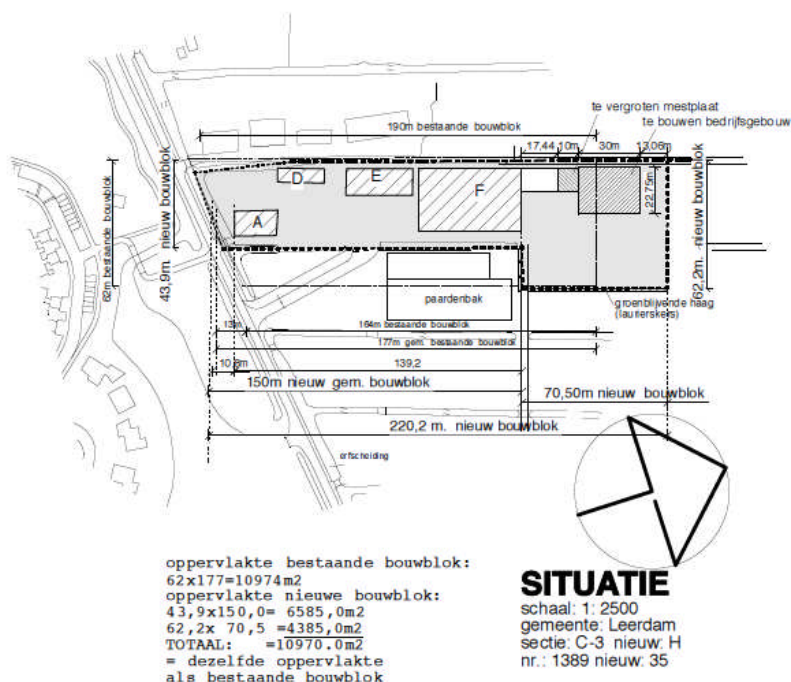
2.3 Loosdorp 36

2.3.1 Uitspraak

Aan het perceel Loosdorp 36 is in het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam de bestemming Bedrijf toegekend. Er is geen bouwvlak aan het perceel toegekend. De raad heeft echter wel het loon- en aanneembedrijf met agrarische neventak ter plaatse mogelijk willen maken door het toekennen van een bouwvlak. Nu geen bouwvlak is toegekend, zijn op het perceel geen bedrijfsgebouwen toegestaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft daarom het bestemmingsplan vernietigd, voorzover in de verbeelding op het plandeel Loosdorp 36 geen bouwvlak is opgenomen, omdat het besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.3.2 Aanpassing

Omdat de raad bedoeld heeft het bestaande loon- en aanneembedrijf met agrarische neventak mogelijk te maken, en daarvoor bouwmogelijkheden te bieden, is voor het betreffende bedrijf opnieuw de bestemming 'Bedrijf' opgenomen en is een bouwvlak toegekend. Hierbij wordt tevens tegemoet gekomen aan de wens van de betrokkene, om ten opzichte van het oorspronkelijk beoogde bestemmingsvlak een vormverandering, niet zijnde een vergroting, toe te staan. Het gewenste bestemmingsvlak is getoetst op ruimtelijke aanvaardbaarheid. In overleg met betrokkene wordt het volgende bouw- en bestemmingsvlak opgenomen.



Situatietekening bouwvlak

Om de mogelijkheid van vormverandering te beoordelen, is op de volgende aspecten getoetst:

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

De vormverandering betekent een versmalling van het bouwvlak. Hierdoor komt het bouwvlak gelijk te liggen met de 'slag' uit de onderliggende slagenverkaveling. Het perceeldeel waar in de bij het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam beoogde vorm het bouwvlak nog gedeeltelijk op ligt, blijft hiermee gevrijwaard van bebouwing. Dit betekent stedenbouwkundig en landschappelijk gezien een verbetering. De gewenste situering van de nieuwe schuur achter de bestaande veeschuur, is stedenbouwkundig ook een logische en aanvaardbare situering.

Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing

Op de situatieschets is aangegeven waar de beplanting komt die ervoor zorgt dat de opslag van onder meer het kuilvoer en de mest aan het zicht onttrokken is. Hiermee is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving; het woon- en leefklimaat van omliggende functies mogen niet onevenredig worden

aangetast; er dient sprake te zijn van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie

De nieuwe werktuigenberging komt op een afstand van minimaal 150 meter van de dichtstbijzijnde geluid- en geurgevoelige objecten te liggen en dit betreft de bedrijfswoningen van twee naastgelegen bedrijven. De dichtstbijzijnde woningen van de wijk Leerdam-Noord zijn gelegen op ruim 225 meter afstand.

Vanwege de voorgenomen vormverandering ten opzichte van de eerder beoogde vorm van het bouwvlak, wijzigt dit aspect in positieve zin omdat zowel in het kader van milieu als ook stedenbouwkundig/ ruimtelijk de omstandigheden verbeteren. Indien het bouwvlak in de eerder beoogde vorm gehandhaafd blijft, is de locatie van de nieuwe loods ruimtelijk gezien juist minder wenselijk dan nu als gevolg van de vormverandering gerealiseerd kan worden.

2.4 Schaikseweg 32a

2.4.1 Uitspraak

Door V.O.F. Voogd-de With was in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat voor haar percelen, waarop bometeelt plaatsvond, de bestemming 'Agrarisch' zonder aanlegvergunningenstelsel overeenkomstig het vorige bestemmingsplan zou moeten worden toegekend, in plaats van 'Agrarisch met waarden', waarin een aanlegvergunningplicht is opgenomen. Zij stelde door de aanlegvergunningplicht in haar meest doelmatig gebruik te worden beperkt.

De gemeenteraad heeft in het kader van de beroepszaak gesteld dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' terecht is toegekend. De percelen liggen in het gebied De Nieuwe Hollandse Waterlinie: Diefdijk, dat in de provinciale structuurvisie is aangewezen als zogenaamd kroonjuweel cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden met een zeer gave, kwetsbare cultuurhistorische samenhang, die door hun unieke karakter bepalend zijn voor de identiteit van een plek. Deze uitzonderlijke kwaliteit dient behouden te blijven. Ter voorkoming van aantasting van het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden dan ook een aanlegvergunningplicht opgenomen.

De gemeenteraad heeft vervolgens echter gesteld dat ten onrechte aan het perceel V.O.F. Voogd-de With met de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet de aanduiding 'bometeelt' is toegekend, en hiervoor geen aangepaste regels met betrekking tot de aanlegvergunningplicht en teeltondersteunende voorzieningen zijn opgenomen. De bometeelt betreft een bestaande agrarische activiteit, die bepalend is voor het landschap. Volgens de raad hoeft voor deze gronden daarom niet vanwege het behoud van het gebied van de Nieuwe Hollandse

Waterlinie: Diefdijk te worden beoordeeld of dit waardevolle landschap wordt aangetast.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierop geoordeeld dat het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en heeft een voorlopige voorziening getroffen, waarin aan de betreffende gronden de aanduiding 'bomenteelt' is toegekend, voor bepaalde werken en werkzaamheden een uitzondering op de vergunningplicht is gemaakt, en een regeling met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen is opgenomen in de bouwregels. De betreffende regelingen zijn doorvertaald in deze herziening.

In beroep was door V.O.F. Voogd-de With voorts aangevoerd dat vanwege de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' voor diverse bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de boomteelt een aanlegvergunningplicht geldt, waardoor zij in haar meest doelmatige gebruik wordt beperkt. Volgens haar is ten onrechte voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde een aanlegvergunningplicht opgenomen, en is geen rekening gehouden met gronden waarin reeds versturende bewerkingen hebben plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft gesteld dat de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is aangesloten bij de gemeentelijke beleidsnota archeologie met bijbehorende verwachtings- en beleidsadvieskaart en beleidsregels. Dit beleid is tot stand gekomen op basis van landschappelijke inventarisatie, archeologische inventarisatie, archeologische onderzoeken die reeds in het gebied zijn uitgevoerd, literatuuronderzoek, historische bronnen en veldonderzoek. Hierbij zijn alleen grootschalige bodemverstoringen opgenomen. Het is onmogelijk om alle bodemverstoringen op een kaart weer te geven gezien het zeer lokale karakter van de verstoringen. Ook hoeft een verstoorde bodem niet tot gevolg te hebben dat de archeologische waarden niet meer aanwezig zijn.

Uit het deskundigenbericht in het kader van de beroepsprocedure volgt echter dat voor het uitsteken van buxussen een diepte van 60 cm onder maaiveld nodig is. De gemeenteraad heeft hierop gesteld dat voor het perceel V.O.F. Voogd-de With waarop boomteelt plaatsvindt ten onrechte een aanlegvergunningplicht geldt voorzover het werkzaamheden in de bodem betreft vanaf een diepte van 30 cm onder maaiveld vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hierop geoordeeld dat het bestreden besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling heeft vervolgens bij wijze van voorlopige voorziening bepaald dat aan de uitzonderingen van de aanlegvergunningplicht voor gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6' wordt toegevoegd dat "indien tevens ter plaatse de aanduiding "bomenteelt" is toegekend, geen aanlegvergunning nodig is

voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 60 cm onder het bestaande maaiveld”.

2.4.2 Aanpassing

Voor het perceel V.O.F. Voogd-de With aan de Schaikseweg 32 is in deze herziening het volgende opgenomen.

Aanduiding 'bomenteelt'

Voor het perceel waar de bomenteelt plaatsvindt aan de Schaikseweg 32a is op de verbeelding de aanduiding 'bomenteelt' opgenomen. Ten behoeve van de bomenteelt zijn de volgende specifieke regels opgenomen.

Teeltondersteunende voorzieningen

In de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam is in de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf bepaald, dat teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan.

In deze herziening zijn deze regels voor het perceel V.O.F. Voogd-de With aangepast door te bepalen dat:

- a. teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- b. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- c. uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, te weten maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de palenconstructie ten behoeve van hagelnetten en vraatnetten permanent aanwezig mag zijn.

Omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor het perceel V.O.F. Voogd-de With is de tabel met aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden voor bepaalde werken en werkzaamheden aangevuld met de bepaling dat de aanlegvergunningplicht niet geldt ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt'. Deze uitzondering is opgenomen voor de volgende werken en werkzaamheden:

- het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm);
- het graven en ophogen van de bodem;
- het aanbrengen van laanbeplanting en bosschages;
- het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosschages, voorzover dit de teelt betreft;
- het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, voor zover het geen bouwwerken zijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt'.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

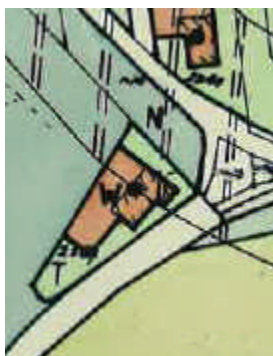
In deze herziening is voor het perceel V.O.F Voogd-de With, in overeenstemming met de voorlopige voorziening, aan de uitzonderingen op de vergunningplicht in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 toegevoegd, dat indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6' tevens de aanduiding 'bomenteelt' is toegekend, geen vergunning is vereist tot een diepte van 60 cm onder het bestaande maaiveld.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

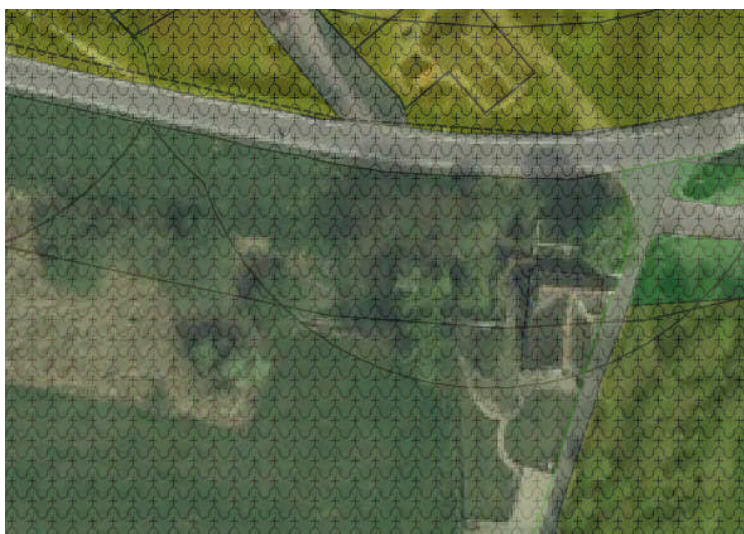
3.1 Lingedijk 8

3.1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' is de bestaande woning aan de Lingedijk 8 per abuis niet bestemd. In het voorgaande bestemmingsplan Kedichem Landelijk gebied 1976 is betreffend perceel bestemd wel als Wonen.



Bestemmingsplan Kedichem Landelijk gebied 1976



Bestemmingsplan Buitengebied Leerdam (2010)

Bij de inventarisatie voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' is deze woning per abuis gemist. Omdat het een bestaande woning betreft, die voorheen wel positief was bestemd, wordt deze omissie in dit herzieningsplan hersteld.

3.1.2 Aanpassing

Voor de betreffende gronden wordt een bestemmingsvlak Wonen opgenomen. De begrenzing van het bestemmingsvlak wordt gebaseerd

op de kadastrale gegevens van het perceel. De uitstulping van het kadastrale perceel aan de westzijde houdt de bestemming 'Natuur'. Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak opgenomen, om aan te geven waar de woning en bijbehorende gebouwen zijn toegestaan.



Begrenzing kadastrale perceel

De regels die gelden voor de bestemming Wonen volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam', worden voor dit perceel overgenomen.

Ook de overige op het perceel van toepassing zijnde aanduidingen en dubbelbestemmingen worden, met bijbehorende regels, uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' overgenomen.

3.2 Tiendweg 2

3.2.1 Aanleiding

Aan de Tiendweg 2 is sprake van illegaal gebruik van een chalet door de ouders van de betreffende agrariër. Het betreft een chalet gelegen achter de fruitschuur.



Perceel Tiendweg 2, met fruitschuur en chalet

Vanuit de gemeente is gekeken naar mogelijkheden om het illegale gebruik in het kader van mantelzorg mogelijk te maken middels een persoonsgebonden beschikking.

De situatie is getoetst aan de hand van de regels van de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' opgenomen ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg en rustende boer (artikel 3.5.5). Daarin is het volgende opgenomen:

3.5.5 Ontheffing afhankelijke woonruimte (mantelzorg en rustende boer)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder a en toestaan dat een (bij)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, hieronder mede begrepen het gebruik van de afhankelijke woonruimte door de rustende boer, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. afhankelijke woonruimte ten behoeven van mantelzorg is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeenteweg erkende instelling;
Er is op 10 oktober een brief namens het college aan de eigenaar van Tiendweg 2 gestuurd inzake illegale bewoning en de tijdelijke afspraken omtrent het gebruik van de illegale chalet en het gebruik ten behoeve van mantelzorg voor de ouders. Daarnaast heeft het CIZ (indicatiestellend orgaan) op 15-06-2012 ten behoeve van mantelzorg een indicatiestelling afgegeven aan betreffende ouders.
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
De voorziening bevindt zich op het erf binnen de bestemming

Agrarisch -Bouwwlak. In de directe nabijheid zijn geen woningen of bedrijfsopstallen van derden gelegen. Voor wat betreft de chalet kan worden gesteld dat deze vanuit milieukundig opzicht onderdeel uitmaakt van de eigen inrichting.

- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig (bij)gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 80 m² ;
De chalet heeft een oppervlakte van ca. 80 m² .
- d. het (bij)gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de woning;
De chalet ligt op een afstand van circa 40 meter van de bedrijfswoning. Er is hier op basis van de brief van 10 oktober 2012 vanuit het college duidelijk gewaarborgd dat hier sprake is van een tijdelijke situatie en daarom is het redelijk in deze situatie te kiezen voor een maatwerkoplossing. Na beëindiging van dit specifieke gebruik dient het bouwwerk immers verwijderd te worden en is er dus geen risico ten aanzien van bijvoorbeeld permanente bewoning.
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. is nieuwbouw toegestaan ten behoeve van de afhankelijke woonruimte, indien inpassing in een bestaand (bij)gebouw redelijkerwijs niet mogelijk is en gebouwen worden gesloopt met een oppervlakte minimaal gelijk aan de nieuw te bouwen oppervlakte. Nieuwbouw is uitsluitend toegestaan in de vorm van een aan de bedrijfswoning gebouwde aanbouw of uitbouw of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bijgebouw;
Het betreft een bestaande chalet welke overigens door de gemeente niet vergund is. In het kader van handhaving zijn er met betrokken eigenaar afspraken gemaakt om het bouwwerk binnen een bepaalde termijn te verwijderen. Tegelijkertijd bleek dat de ouders in het kader van verzorging een medische indicatie hebben gekregen.
- f. geluid, geur en veiligheid vormen geen belemmeringen voor het toestaan van de woonfunctie.
De chalet maakt onderdeel uit van de eigen agrarische inrichting en het is een tijdelijk bouwwerk. De afstand van het betreffende bouwwerk tot aan de fruitopstanden van het agrarische bedrijf gelegen aan Tiendweg 2 a bedraagt minimaal 25 meter en dit kan als referentie gehanteerd worden dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is ter plaatse. Achter Zwaansweg 26 is een bestemmingsvlak gelegen met de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- opslag 4'. Conform de afstandscriteria op terrein van milieu, o.m. geur, geluid en stof, is de maximale afstandsnorm 30 meter. De betreffende chalet is op minimaal 50 meter afstand gelegen. Dit betekent dat de omliggende functies geen belemmering vormen voor deze tijdelijke woonfunctie.

Om reden dat:

- a. er sprake is van een illegaal opgericht bouwwerk;
- b. er sprake is van een indicatie ten behoeve van mantelzorg;

c. er merendeels voldaan wordt aan de regels van de binnenplanse ontheffing zoals hierboven genoemd
besluit de gemeente om via een persoonsgebonden beschikking medewerking te verlenen waarmee zowel de tijdelijkheid van de voorziening als ook de sanering na beëindiging noodzaak mantelzorg gewaarborgd is.

3.2.2 *Aanpassing*

Voor het betreffende bouwvlak (bestemming Agrarisch – Bouwvlak) wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen.

In de overgangsregels wordt hiervoor een specifieke regeling opgenomen, gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'. Hierin wordt het volgende geregeld:

Specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' geldt het volgende:

Dit bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene aan wie een mantelzorgindicatie is toegekend ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Het gebruik als mantelzorgwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd zodra de medische noodzaak daartoe niet meer aanwezig is. Tevens dient vanaf die datum het bouwwerk permanent verwijderd te worden.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de medische indicatie als hoofdgebruiker en diens partner bekend zijn.

Ook de overige op het perceel van toepassing zijnde aanduidingen en dubbelbestemmingen worden, met bijbehorende regels, uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' overgenomen.

3.3 Onderweg 6a

3.3.1 *Aanleiding*

Het perceel aan de Onderweg 6a heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' de bestemming Wonen. De wijze waarop het bouwvlak is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' maakt het mogelijk dat het hoofdgebouw, in geval van sloop en nieuwbouw 'in theorie' achter op het perceel zou kunnen komen.



Deze locatie is destijds, gelet op de verscholen ligging van de bebouwing op het perceel niet volledig geïnventariseerd. Gelet op de omliggende structuren, waarbij het hoofdgebouw vooral voorop de percelen gesitueerd is, zou om de stedenbouwkundige en ruimtelijke belangen in het gebied te borgen, een regeling opgenomen moeten worden, waarmee voorkomen wordt dat het hoofdgebouw aan de achterzijde van het bouwvlak terecht kan komen.

3.3.2 *Aanpassing*

Om te voorkomen dat het hoofdgebouw aan de achterzijde van het bouwvlak terecht kan komen, wordt op de verbeelding op het achterste deel van het bouwvlak (het gebied achter het L-vormige bijgebouw) de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Voor de duidelijkheid wordt het hele bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Onderweg 6a opnieuw opgenomen, evenals het bouwvlak.

In de regels wordt in de bestemming Wonen toegevoegd dat het bouwen van woningen (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen) ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' niet is toegestaan.

Ook de overige op het perceel van toepassing zijnde aanduidingen en dubbelbestemmingen worden, met bijbehorende regels, uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' overgenomen.

3.4 **Aanpassingen n.a.v. doorwerking 1^e herziening**

Op basis van de aanpassingen gedaan naar aanleiding van de reactienota zienswijzen en een amendement van de gemeenteraad bij het raadsbesluit d.d. 13 februari 2014 is sprake van een beperkte

doorwerking van de regels in de 1^e herziening in de regels van de 2^e herziening, voor zover relevant.

Het betreft concreet:

- artikel 1 begrippen 1.59 en 1.88
- artikel 3.5.6, 5.5.2 en 6.5.2
- artikel 9.5.2 lid f en 10.5.2. lid f

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse ontwikkelingen voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele kosten, budgetneutraal.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

5 PROCEDURE

Normaal gesproken is het voor een gebiedsgericht bestemmingsplan gebruikelijk wanneer deze als voorontwerp ter inzage komt te liggen en in deze periode eveneens de formele vooroverleginstanties om advies wordt gevraagd. Er wordt dan ter vaststelling van het ontwerpplan door het college eveneens een nota van inspraak vastgesteld. In deze specifieke situatie is ervoor gekozen direct het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is wettelijk ook mogelijk omdat er via deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De voorliggende herzieningen hebben betrekking op de reparatie als gevolg van de uitspraak van de Raad van State gecombineerd met een aantal ambtshalve aanpassingen. De impact is daarmee beperkt, omdat beleidsmatig inhoudelijke aanpassingen geen onderdeel uitmaken van de herziening. Om deze reden is ervoor gekozen deze herziening direct als ontwerpplan ter inzage te leggen. Voor de formele overleginstanties, bestaande uit Rijk, provincie, waterschap en aangrenzende gemeenten worden betreffende belangen niet geschaad en is de herziening niet in strijd zijn met het beleid van deze instanties.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming door de gemeenteraad worden betrokken.

De gemeente heeft op deze 1^e en de 2^e herziening welke gelijktijdig ter inzage zijn gelegd elf zienswijzen ontvangen, twee afkomstig van instanties en negen afkomstig van particulieren. De meeste zienswijzen hadden betrekking op de 1^e herziening en slechts twee zienswijzen expliciet op de 2^e herziening. De zienswijzen zijn beantwoord middels een 'Reactienota Zienswijzen 1^e en 2^e herziening' en een hierbij gevoegd erratum voor wat betreft de 11^e zienswijze. Dit heeft geleid tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan voor zover deze doorwerking heeft vanuit aanpassingen in de 1^e herziening.

GEMEENTE LEERDAM

Bestemmingsplan Buitengebied Leerdam, 1e herziening



Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Vigerend plan	3
1.4.	Doel herziening	3
1.5.	Plansystematiek herziening.....	3
1.6.	Leeswijzer	4
2.	UITSPRAAK RAAD VAN STATE.....	5
3.	AMBTSHALVE CORRECTIES	7
4.	PROCEDURE	17

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In september 2010 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' door de gemeenteraad van de gemeente Leerdam vastgesteld.

Op 19 september 2012 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake enkele ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. De Raad van State heeft het bestemmingsplan op enkele onderdelen vernietigd. Een aantal onderdelen dient door middel van een herziening te worden gerepareerd.

Daarnaast wenst het gemeentebestuur een herstel van een aantal geconstateerde omissies en onduidelijkheden in het vastgestelde bestemmingsplan.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied betreft de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'.

1.3. Vigerend plan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' van de gemeente Leerdam.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' is op 30 september 2010 vastgesteld door de gemeente Leerdam.

1.4. Doel herziening

Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening ter reparatie van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. Op een aantal punten betreft dit een reparatie naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, en voor het overige betreft het ambtshalve correcties.

1.5. Plansystematiek herziening

De gemeente Leerdam heeft ervoor gekozen het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en geconstateerde omissies en onduidelijkheden gedeeltelijk te herzien. Die herziening is opgesplitst in een tweetal plannen, te weten het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1e herziening', en het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 2e herziening'.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1e herziening' omvat uitsluitend een herziening (wijziging, toevoeging danwel verwijdering) van de algemeen voor het hele buitengebied geldende regels, zoals die eerder waren opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. Een groot deel van de geldende regels van het bestemmingsplan Buitengebied maakt geen deel uit van dit plan, omdat zij niet herzien behoeven te worden. Onderdelen

die niet herzien worden, zijn in de regels aangegeven met “geen onderdeel herziening”. De regels behorende bij deze herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ de nieuwe set algemeen geldende regels voor het buitengebied.

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam, 1e herziening’ zijn de onderdelen die daadwerkelijk onderdeel uitmaken van de herziening zo nodig aangepast aan de formulering conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zo wordt hier gesproken van ‘omgevingsvergunning’ in plaats van ‘onthefing’ of ‘aanlegvergunning’.

Voor de bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam, 1e herziening’ herziening’ behorende verbeelding kan volstaan worden met een verbeelding, waarop de plangrens is aangegeven van het gebied waarvoor de herziening geldt. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ van toepassing.

Voor de reparatie van onderdelen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en ambtshalve aanpassingen, waarvoor de kaart (verbeelding) op perceelsniveau moet worden aangepast, is een afzonderlijk bestemmingsplan, met bijbehorende verbeelding, opgesteld: het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam, 2e herziening’. Het bevat een gebundelde verzameling van deelbestemmingsplannen voor specifieke locaties. Alle gegevens die voor de betreffende locaties gelden, zijn opgenomen op de bijbehorende verbeelding en regels.

1.6. Leeswijzer

In de toelichting van deze herziening worden de aanpassingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Leerdam’ beschreven, onderbouwd en nader toegelicht, waarbij onderscheid is gemaakt in aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en ambtshalve aanpassingen.

Uitspraak Raad van State

De aanpassingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn beschreven in hoofdstuk 2.

Ambtelijke correcties

De aanpassingen naar aanleiding van de ambtelijke zijn puntsgewijs in hoofdstuk 3 van deze toelichting beschreven.

2. UITSpraak RAAD VAN STATE

Artikel 23.4 Aanlegvergunning Leiding - Water

De Raad van State heeft het aanlegvergunningstelsel zoals dat in artikel 23.4 was opgenomen bij de bestemming Leiding – Water, vernietigd. Reden hiervoor was dat tussen het aanlegvergunningstelsel en de te beschermen bestemming een uitsluitend en rechtstreeks verband ontbreekt, terwijl een dergelijk verband bij een aanlegvergunningstelsel aanwezig dient te zijn.

In artikel 23.4 waren bepaalde werkzaamheden aanlegvergunningplichtig gesteld. Voor het verlenen van een aanlegvergunning voor de aanleg van (half)verhardingen waren de volgende criteria gesteld:

1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik, en de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;
2. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

De in de criteria genoemde te beschermen zaken waren echter niet in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Leiding – Water' opgenomen. De opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden en criteria waren ook niet direct passend bij de bestemming 'Leiding – Water'.

Om de vernietiging van het aanlegvergunningstelsel bij de bestemming Leiding – Water te herstellen, is in deze herziening in artikel 23.4 opnieuw een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Overeenkomstig de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in de herziening gesproken over 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in plaats van 'aanlegvergunning'. Als toetsingscriterium is nu opgenomen dat de vergunning slechts wordt verleend, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Verwijzing Artikel 24.4.1/ 25.4.1 Ontheffing oprichten bouwwerken t.b.v. andere bestemming(en)

In artikel 24.4.1, resp. 25.4.1, een ontheffingsbevoegdheid voor het toestaan van bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen, was een verwijzing opgenomen naar artikel 24.3, resp. 25.3. Omdat de bepaling betrekking heeft op een ontheffing van artikel 24.2, resp. 25.2, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak bepaald dat 'in 24.3' wordt vervangen door 'in 24.2', en 'in 25.3'

wordt vervangen door 'in 25.2.'. Zekerheidshalve is deze aanpassing in deze herziening nogmaals opgenomen.

3. AMBTSHALVE CORRECTIES

Bij de toepassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' zijn een aantal onduidelijkheden en omissies in het bestemmingsplan geconstateerd. In deze herziening is getracht deze omissies en onduidelijkheden te herstellen danwel te verduidelijken. Betreffende wijzigingen zijn puntsgewijs in dit hoofdstuk beschreven.

Aan de regels zijn de volgende aanpassingen gedaan:

Algemeen (diverse bestemmingen)

1. Bouwhoogte (bedrijfs)woningen

De maximale bouwhoogte van (bedrijfs)woningen varieerde in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' per bestemming. Deze bedraagt ofwel 9 m, ofwel 10 m. De maximale bouwhoogte van (bedrijfs)woningen wordt in deze herziening geüniformeerd naar 10 m. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte wordt aangepast in de volgende bepalingen: artikel 5.2.4, 7.2.4, 9.2.4, 10.2.4, 12.2.2, 14.2.3.

2. Aanvulling verwijzing naar bepaling

In een aantal bepalingen ontbrak de nummering van de bepaling waarnaar wordt verwezen. In de herziening is de juiste verwijzing opgenomen. Het betreft een aanvulling in de volgende bepalingen: artikel 4.1.1. onder a, 5.7.4. onder h, 5.7.5. onder j, 33.2 onder k.

3. Dakhelling aan- en uitbouwen

In de bestemming Wonen (artikel 19) en Wonen – Rij (artikel 20) waren een minimale dakhelling van 30° en een maximale dakhelling van 60° opgenomen voor de 'woning (hoofdgebouw met aan- en uitbouwen)' (artikel 19.2.4) respectievelijk 'hoofdgebouwen' (artikel 20.2.4). Het gemeentebestuur acht het wenselijk dat het mogelijk is om aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw te bouwen met een plat dak. Voor aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw wordt in de herziening daarom een minimale dakhelling opgenomen van 0°. Voor het hoofdgebouw blijft een minimale dakhelling van 30° gelden.

4. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

In de herziening is bij een aantal bestemmingen de regeling voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis aangepast. Expliciet is opgenomen dat de publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie en er tevens een volwaardige woonfunctie aanwezig moet blijven in het hoofdgebouw. Daarnaast is het als gevolg van de aanpassing, juist om recht te blijven doen aan de ter plaats geldende hoofdbestemming, wel relevant dat in de randvoorwaarden het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt opgenomen.

Artikel 1

Een aantal begrippen komt regelmatig voor in de regels, maar stond niet in de lijst met begripsbepalingen, zoals opgenomen in artikel 1.

In de herziening wordt daarom van de volgende begrippen een begripsomschrijving toegevoegd in artikel 1:

- Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- Kleinschalige horeca-activiteiten;
- Normaal beheer en onderhoud;
- Perceel;
- Volwaardige woonfunctie
- Voorgevel;
- Voorgevelrooilijn;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Zorgverlenende nevenactiviteiten.

De volgende begripsbepalingen worden vervangen en/of aangepast:

- Ecologische verbindingzone wordt vervangen door ecologische waarden.

De volgende begripsbepalingen worden aangepast:

- Groepsaccommodatie;
- Vakantieappartement/ -woning;

Artikel 2

In de wijze van meten van 'vloeroppervlak' wordt nader aangeduid dat het gaat om het gebruiksoppervlak, en dat, indien het inpandig gebruik betreft, gemeten dient te worden tussen de binnenwerkse gevelvlakken en binnenzijde van bouwmuren.

Artikel 3 Agrarisch – Bouwvlak

1. Bouwhoogte bedrijfswoningen

In de maatvoeringseisen in artikel 3.2.2. binnen de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' was geen maximale bouwhoogte opgenomen voor bedrijfswoningen. In deze herziening is overeenkomstig de maatvoeringseisen voor bedrijfswoningen in andere bestemmingen alsnog een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen.

2. Ontheffing recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, voorwaarde bed & breakfast

In de afwijkingsbevoegdheid (voorheen: ontheffingsbevoegdheid) voor meer omvangrijke recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten, was een voorwaarde opgenomen met betrekking tot logies, waarin een maximum aan vakantieappartementen en oppervlakte daarvan was gegeven, maar niets ten aanzien van bed & breakfast voorzieningen.

Hierdoor was niet voldoende duidelijk in hoeverre (meer omvangrijke) bed & breakfast voorzieningen zijn toegestaan via de afwijkingsbevoegdheid. De voorwaarde in artikel 3.5.3 onder c. is daarom in deze herziening aangevuld met een zinsnede betreffende een maximum toegestaan aantal kamers en bedden ten behoeve van bed & breakfast voorzieningen.

3. Kleinschalige horeca-activiteit

In de herziening is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het toestaan van kleinschalige horeca-activiteiten bij het agrarisch bedrijf als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid voor recreatieve en zorgverlenende nevenactiviteiten (artikel 3.5.3). De kleinschalige horeca-activiteit kan alleen worden toegestaan indien de activiteit ten dienste staat van de recreatieve functie van het gebied. In de afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen, om te waarborgen dat de activiteit geen onevenredige inbreuk maakt op de omgeving.

4. Opslag in karakteristieke gebouwen

In de ontheffingsbevoegdheid (nu: afwijkingsbevoegdheid) voor het toestaan van het gebruik van een grotere oppervlakte ten behoeve van in pandige statische opslag als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf was opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het hele bouwvolume van alle gebouwen hiervoor mag worden gebruikt. In de herziening is dit aangepast in 'het gehele bouwvolume van de karakteristieke gebouwen', omdat dit een mogelijkheid is die is opgenomen ten behoeve van de instandhouding van cultuurhistorische panden.

5. Wijziging dag- en verblijfsrecreatie

In de herziening wordt in de wijzigingsbevoegdheid naar dag- en verblijfsrecreatie (artikel 3.7.6) verduidelijkt dat op basis van deze wijzigingsbevoegdheid horeca uitsluitend kan worden toegestaan als ondergeschikte ondersteunende horeca bij het dag- of verblijfsrecreatieve bedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan een theeschenkerij. Het is niet mogelijk om op basis van de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar een zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

1. Ontheffing teeltondersteunende voorzieningen

Vanuit de gemeenteraad is een motie aangenomen om te onderzoeken in hoeverre de hoogte van Teeltondersteunende Voorzieningen zoals genoemd in artikel 4.3.3, verhoogd kan worden van 4 naar 4,5 meter. Als motivatie is gegeven dat de investeringen in de teelt van fruit zeer hoog

zijn en telers door middel van hagelnetten de schade aan hun oogst willen beperken.

Naar aanleiding van een gesprek met een vertegenwoordiger van de NFO (Nederlandse Fruittelers Organisatie, afdeling Vijfheerenlanden / Alblasserwaard) is geconstateerd dat als gevolg van regels inzake met name emissiebeperkingen de hoogte van 4 meter te beperkend is voor de huidige techniek ten aanzien van machines om onder meer het gewas te bespuiten. Het betreft echter vooral de teelt van hardfruit (lees: appels en peren) en de bescherming van deze gewassen tegen hagel door middel van hagelnetten. Bij de huidige stand van de techniek worden de gewassen bespoten via (meer rijige) spuitarmen welke over de fruitopstanden heen reiken. In de moderne teelt van hardfruit is een hoogte van 3,5 tot 4 meter geen uitzondering meer --- Om deze reden is het verhogen van de hoogte van teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van bescherming tegen hagel van 4 naar 4,5 meter voor een fruitteeltbedrijf bedrijfseconomisch noodzakelijk. In de huidige regels wordt bij artikel 4.3.3.d in het bijzonder gesproken over hagel- en vraatnetten. Om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande regels wordt de hoogte voor deze Teeltondersteunende Voorzieningen verhoogd naar 4,5 meter. Voor de overige Teeltondersteunende Voorzieningen, welke binnen Leerdam minder voorkomend zijn, blijft de hoogte van 4 meter gehandhaafd.

Uiteraard geldt er ook een landschappelijk belang in verband met de aantrekkelijkheid van het open landschap. Echter de impact op het landschap is relatief beperkt bij het verhogen van de hoogte met maximaal een halve meter bij specifiek hagel- en vraatnetten. De regels ten aanzien van landschappelijke inpassing van de voorzieningen blijven eveneens gehandhaafd.

2. Ontheffing voorzieningen buiten bouwvlak

In de herziening is in de afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van het bouwvlak door aan het bouwvlak ondersteunend voorzieningen (artikel 4.3.5) verduidelijkt, dat de genoemde maximale afstand tot het bouwvlak geldt voor de voorzieningen, met inbegrip van de ongebouwde onderdelen. De maximale oppervlakte geldt uitsluitend voor de gebouwde onderdelen (het betreft de 'bebouwde' oppervlakte).

3. Bescherming veenweideverkevelingspatroon

Ingevolge artikel 6 van de Verordening Ruimte (VR) van de provincie Zuid-Holland dient in een bestemmingsplan voor gronden, die in de Verordening zijn aangeduid als 'veen(weide)gebied' regels te bevatten ter bescherming van het veenweideverkevelingspatroon. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn grotendeels aangeduid als 'veen(weide)gebied', en betreft volledig gebied met lengtesloten. Gelet

hierop is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 2 VR in de herziening met betrekking tot de vergunningplicht voor het dempen van sloten (art. 4.6.3) aangevuld dat het veenweideverkavelingspatroon niet onevenredig mag worden aangetast, en dat het dempen van lengtesloten uitsluitend kan worden toegestaan, mits sprake is van een groot maatschappelijk belang.

Artikel 6 Bedrijf – Nutsvoorziening

1. Schrappen hoogte toegangspoort

In de tabel met maatvoeringseisen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening, was aangegeven dat voor toegangspoorten (voor en achter de voorgevelrooilijn) een maximale hoogte van 2 m geldt. Voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn geldt een maximale hoogte van 1 m. Een afwijkende hoogte voor toegangspoorten is voor de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening niet nodig, en was bedoeld voor de bestemmingen Agrarisch – Bouwvlak, Bedrijf, en Wonen. De afwijkende hoogte voor toegangspoorten is daarom in de bouwregels van de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening geschrapt.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning/ 10 Maatschappelijk/ 13 Recreatie – Dagrecreatie/ 14 Recreatie – Verblijfsrecreatie/ 15 Sport

Om discussie te voorkomen is in de herziening in de nadere detaillering van deze bestemmingen nader aangegeven of aan de bestemming ondergeschikte ondersteunende horeca is toegestaan.

Artikel 9 Horeca

In artikel 9.2.4 waren voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dubbele bouwregels opgenomen, die niet helemaal met elkaar in overeenstemming waren. Dit is in de herziening hersteld.

Artikel 13/ 14/ 15 Recreatie – Dagrecreatie/ Recreatie – Verblijfsrecreatie/ Sport

1. Schrappen dubbele bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde
In de nadere detaillering van de bestemmingen Recreatie – Dagrecreatie, Recreatie – Verblijfsrecreatie en Sport waren in artikel 13.1.2 onder b, 14.1.2 onder c en 15.1.2 onder b maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Omdat in de bouwregels in artikel 13.2.3, 14.2.3 en 15.2.3 ook al maatvoeringseisen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn opgenomen, die bovendien deels afwijken,

zijn de maatvoeringseisen in de artikelen 13.1.2 onder b, 14.1.2 onder c en 15.1.2 onder b in deze herziening geschrapt.

Artikel 16 Verkeer

1. Oppervlakte openbare nutsvoorzieningen

In artikel 16.2.2 was een maximale oppervlakte voor openbare nutsgebouwen binnen de bestemming Verkeer opgenomen van 10 m². Op basis van artikel 2, lid 18 onder a van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen echter vergunningsvrij tot een oppervlakte van 15 m². Omdat de bepalingen van het bestemmingsplan geen beperking kunnen inhouden van hetgeen ingevolge artikel 2 van het Bor omgevingsvergunningsvrij is, is de in artikel 16.2.2 genoemde oppervlakte in deze herziening afgestemd op de in het Bor genoemde oppervlakte. Op basis van het bestemmingsplan wordt niet meer mogelijk gemaakt, dan ingevolge het Bor ook al vergunningsvrij is toegestaan. De maximale oppervlakte in artikel 16.2.2 is daarom gewijzigd in 15 m².

Artikel 19 Wonen

1. Opslag

In het bestemmingsplan Buitengebied is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om hergebruik van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing voor opslag toe te staan (art. 19.5.6). In deze bepaling wordt in de herziening het bepaalde onder d aangevuld met de zinsnede 'dient te worden gesloopt', die in het bestemmingsplan Buitengebied ten onrechte ontbrak.

Ook wordt in de herziening in het bepaalde onder e. aangegeven dat het bij het gebruik van het 'gehele bouwvolume' binnen de aanduiding 'karakteristiek' gaat om het bouwvolume van de karakteristieke gebouwen in plaats van alle gebouwen.

De wijzigingsbevoegdheid die voor hergebruik ten behoeve van opslag was opgenomen in artikel 19.7.5 was dubbelop en voegt niets toe aan de ontheffingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 19.5.6. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 19.7.5 wordt daarom in deze herziening geschrapt.

2. Kleinschalige horeca-activiteit

In de herziening is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het toestaan van kleinschalige horeca-activiteiten bij de woning. De kleinschalige horeca-activiteit kan alleen worden toegestaan op gronden met de aanduiding 'karakteristiek', en alleen indien de activiteit ten dienste staat van de recreatieve functie van het gebied. In de

afwijkingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen, om te waarborgen dat de activiteit geen onevenredige inbreuk maakt op de omgeving.

3. Wijziging dag- en verblijfsrecreatie

In de herziening is in de wijzigingsbevoegdheid naar dag- en verblijfsrecreatie (artikel 19.7.5) verduidelijkt dat op basis van deze wijzigingsbevoegdheid horeca uitsluitend kan worden toegestaan als ondergeschikte ondersteunende horeca bij het dag- of verblijfsrecreatieve bedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan een theeschenkerij. Het is niet mogelijk om op basis van de wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar een zelfstandig horecabedrijf.

4. Wijziging verschuiven bouwvlak

Binnen de bestemming Wonen mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Om de mogelijkheid te bieden het bouwvlak van vorm te veranderen en of te verschuiven, bijvoorbeeld wanneer het perceel daardoor op een meer adequate wijze kan worden ingericht, is in de herziening een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Belangrijke randvoorwaarde voor het kunnen wijzigen van het bouwvlak, is dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn. Ook mag de oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.

5. Correctie verwijzing

In artikel 19.7.2 (Wijziging (nieuw)vestiging agrarisch bedrijf) onder r. is bepaald dat omtrent het bepaalde onder e. en f. advies wordt ingewonnen bij de Agrarische Adviescommissie. Dit moet zijn omtrent het bepaalde onder f. en g., namelijk omtrent de noodzakelijkheid van de nieuwvestiging en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf. De verwijzing is aangepast.

Artikel 22 Leiding – Riool

In de opsomming in artikel 22.2 van bouwwerken, die ten behoeve van de leiding zijn toegestaan, is in deze herziening expliciet 'een pompgebouwtje' toegevoegd. Weliswaar is geen sprake van een limitatieve opsomming, maar binnen de bestemming is hier in ieder geval sprake van, en door het op te nemen is duidelijk dat dit in ieder geval is toegestaan.

Artikel 23 Leiding – Water

In de opsomming in artikel 23.2 van bouwwerken, die ten behoeve van de leiding zijn toegestaan, is in deze herziening expliciet 'een aanjaagstation' toegevoegd. Weliswaar is geen sprake van een limitatieve opsomming, maar binnen de bestemming is hier in ieder geval sprake van, en door het op te nemen is duidelijk dat dit in ieder geval is toegestaan.

Artikel 24 Waarde – Archeologie 1

1. Onjuiste verwijzing 24.2.1

In artikel 24.2.1. onder b. was een verwijzing opgenomen naar 'het bepaalde onder b', terwijl dit 'het bepaalde onder a' moest zijn. In deze herziening is deze verwijzing hersteld..

2. Cumulatie uitzonderingen vergunningplicht

In artikel 24.5.2 zijn uitzonderingen opgenomen van de vergunningplicht die in artikel 24.5 voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is gesteld. De uitzonderingen die genoemd zijn onder a. en onder b. gelden alleen indien beide uitzonderingssituaties aan de orde zijn. Het gaat bij a. om werkzaamheden tot een bepaalde diepte onder maaiveld. Bij b. gaat het om werkzaamheden over een bepaalde maximale oppervlakte.

Dat bij de uitzonderingssituaties onder a. en b. van beide gevallen sprake dient te zijn, blijkt niet duidelijk uit de regels. In de herziening is dit daarom verduidelijkt, door in de regels onder a. en b. op te nemen dat tevens aan de andere voorwaarde dient te zijn voldaan.

3. Uitzonderingen vergunningplicht

In artikel 24.5.2 wordt aanvullend opgenomen dat agrarische werkzaamheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch- bouwvlak' die vallen onder het begrip 'normaal beheer en onderhoud' uitgezonderd zijn van de plicht voor een aanlegvergunning. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan belemmeringen waar agrariërs zich mee geconfronteerd zien bij de uitoefening van reguliere werkzaamheden welke vallen onder de normale teeltcyclus.

Artikel 25 Waarde – Archeologie 2

1. Cumulatie uitzonderingen vergunningplicht

In artikel 25.5.2 zijn uitzonderingen opgenomen van de vergunningplicht die in artikel 25.5 voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is gesteld. De uitzonderingen die genoemd zijn onder a. en onder b. gelden alleen indien beide uitzonderingssituaties aan de orde zijn. Het gaat bij a. om werkzaamheden tot een bepaalde diepte onder maaiveld. Bij b. gaat het om werkzaamheden over een bepaalde maximale oppervlakte.

Dat bij de uitzonderingssituaties onder a. en b. van beide gevallen sprake dient te zijn, blijkt niet duidelijk uit de regels. In de herziening is dit daarom verduidelijkt, door in de regels onder a. en b. op te nemen dat tevens aan de andere voorwaarde dient te zijn voldaan.

2. Uitzonderingen vergunningplicht

In artikel 25.5.2 wordt aanvullend opgenomen dat agrarische werkzaamheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' en

'Agrarisch bouwvlak' die vallen onder het begrip 'normaal beheer en onderhoud' uitgezonderd zijn van de plicht voor een aanlegvergunning. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan belemmeringen waar agrariërs zich mee geconfronteerd zien bij de uitoefening van reguliere werkzaamheden welke vallen onder de normale teeltcyclus.

Artikel 32.2 Karakteristiek

1. Aanvulling toetsingscriteria sloopvergunning

In artikel 32.2 is een vergunningplicht opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, niet zijnde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. In artikel 32.2 onder d is een schema opgenomen waarin toetsingscriteria voor de sloopvergunning zijn aangegeven. In deze herziening zijn deze criteria aangevuld met een toetsingscriterium dat wel in de toelichting bij het bestemmingsplan buitengebied Leerdam (2009) was opgenomen, maar niet in de regels was vertaald. Het betreft het toetsingscriterium dat ook een sloopvergunning kan worden verleend, indien uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat het object in een dusdanige staat verkeert dat herstel geen reële optie is.

2. Normaal onderhoud en/of beheer

In het vergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een uitzondering opgenomen voor werkzaamheden die vallen onder normaal onderhoud en/of beheer. In de herziening is verduidelijkt wat hieronder wordt begrepen, middels een aanvulling in de regels bij het vergunningstelsel (artikel 32.2.4. onder b sub 3).

Artikel 35.1 Procedure bij ontheffing

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De binnenplanse ontheffingsbevoegdheid, die eerder op basis van de Wet ruimtelijke ordening kon worden opgenomen, is nu vervangen door de binnenplanse bevoegdheid om af te wijken via omgevingsvergunning. In de Wabo zelf is tevens de procedure aangegeven die bij het verlenen van een binnenplanse afwijking moet worden gevolgd (de reguliere voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.2 Wabo). In deze herziening zijn de in artikel 35.1 opgenomen procedurevoorschriften voor ontheffing daarom geschrapt.

4. PROCEDURE

Normaal gesproken is het voor een gebiedsgericht bestemmingsplan gebruikelijk wanneer deze als voorontwerp ter inzage komt te liggen en in deze periode eveneens de formele vooroverleginstanties om advies wordt gevraagd. Er wordt dan ter vaststelling van het ontwerpplan door het college eveneens een nota van inspraak vastgesteld. In deze specifieke situatie is ervoor gekozen direct het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is wettelijk ook mogelijk omdat er via deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De voorliggende herzieningen hebben betrekking op de reparatie als gevolg van de uitspraak van de Raad van State gecombineerd met een aantal ambtshalve aanpassingen. De impact is daarmee beperkt, omdat beleidsmatig inhoudelijke aanpassingen geen onderdeel uitmaken van de herziening. Om deze reden is ervoor gekozen deze herziening direct als ontwerpplan ter inzage te leggen. Voor de formele overleginstanties, bestaande uit Rijk, provincie, waterschap en aangrenzende gemeenten worden betreffende belangen niet geschaad en is de herziening niet in strijd zijn met het beleid van deze instanties.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming door de gemeenteraad worden betrokken.

De gemeente heeft op deze 1^e en de 2^e herziening welke gelijktijdig ter inzage zijn gelegd elf zienswijzen ontvangen, twee afkomstig van instanties en negen afkomstig van particulieren. De meeste zienswijzen hadden betrekking op de 1^e herziening en slechts twee zienswijzen expliciet op de 2^e herziening. De zienswijzen zijn beantwoord middels een 'Reactienota Zienswijzen 1^e en 2^e herziening' en een hierbij gevoegd erratum voor wat betreft de 11^e zienswijze. Dit heeft geleid tot een beperkt aantal aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen.

GEMEENTE LEERDAM

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Toelichting

1	INLEIDING	4
1.1	Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel van het bestemmingsplan	5
1.4	Planproces	5
1.5	Opbouw van de toelichting / leeswijzer	6
2	BELEIDSKADER	7
2.1	Nationale beleidslijnen	7
2.2	Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen	7
3	KARAKTERISTIEK PLANGEBIED	9
3.1	Ruimtelijke structuur	9
3.2	Geomorfologie en bodem	10
3.3	Waterhuishouding	11
3.4	Cultuurhistorie en landschap	12
3.5	Natuurwaarden	15
3.6	Landbouw	18
3.7	Recreatie	21
3.7.1	Dagrecreatie	21
3.7.2	Verblijfsrecreatie	24
3.8	Infrastructuur	25
3.9	Overige functies	25
3.9.1	Bedrijven en horeca	25
3.9.2	Burgerwoningen	26
4	OPGAVEN VOOR DE TOEKOMST	28
4.1	Uitgangspunten	28
4.2	Integraal streefbeeld	29
4.2.1	Uitwerking van de integrale visie naar deelgebieden	33
4.3	Bestemmingen op gebiedsniveau	40
5	UITWERKING BELEID	41
5.1	Landbouw	41
5.1.1	Definiëring agrarische bedrijvigheid	41
5.1.2	Agrarische bouwvlakken	42
5.1.3	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	44
5.1.4	Nieuwvestiging van agrarische bedrijven	45
5.1.5	Omschakeling van agrarische bedrijven	47
5.1.6	Agrarisch grondgebruik	47

5.1.7	Mogelijkheden voor nieuwe agrarische functies naar bestemmingsregeling (vestiging en omschakeling)	49
5.1.8	Agrarische bedrijfswoning	50
5.2	Plattelandsvernieuwing	50
5.2.1	Nevenactiviteiten (inclusief verbrede landbouw)	51
5.2.2	Vrijkomende agrarische bebouwing	53
5.2.3	Mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische functies naar bestemmingsregeling (vestiging en omschakeling)	58
5.2.4	Kwaliteitsverbetering landelijk gebied door sloop	60
5.3	Natuur en landschap	60
5.3.1	Bestaande waarden	61
5.3.2	Nieuwe natuur	61
5.3.3	Landgoederen	66
5.4	Wonen	69
5.4.1	Bestaande woningen	69
5.4.2	Nieuwe woningen	71
5.4.3	Niet- woonfuncties aan huis	72
5.5	Bedrijven	74
5.5.1	Bestaande bedrijven	74
5.5.2	Nieuwe bedrijven	75
5.5.3	Omschakeling	77
5.6	Recreatie	78
5.6.1	Dagrecreatie	78
5.6.2	Verblijfsrecreatie	79
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	81
5.7.1	Archeologie	81
5.7.2	Cultuurhistorie	88
5.7.3	Beschermd Dorpsgezicht Oosterwijk	93
5.8	Infrastructuur	95
5.8.1	Bebouwingsvrije zones	95
5.8.2	Onverharde wegen	95
5.9	(Mantel)zorgvoorzieningen	95
5.9.1	Zorgconcepten	95
5.9.2	Mantelzorg	96

6 WATERPARAGRAAF 99

6.1	Inleiding	99
6.2	Waterrelevant beleid	100
6.3	Huidige situatie	101
6.4	Water in het bestemmingsplan	103

7 MILIEU 106

7.1	Voorziene ontwikkelingen	106
7.2	Plan-MER	106
7.3	Externe veiligheid	108
7.3.1	Leidingen	110

7.3.2	Risicovolle bedrijven.....	112
7.3.3	Transport gevaarlijke stoffen weg en spoor	114
7.4	Luchtkwaliteit.....	115
7.5	Bodem en bodemkwaliteit	117
7.6	Geluid	118
7.7	Geur.....	123
8	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	126
9	JURIDISCHE TOELICHTING	127
9.1	Verbeelding	127
9.2	Regels	127

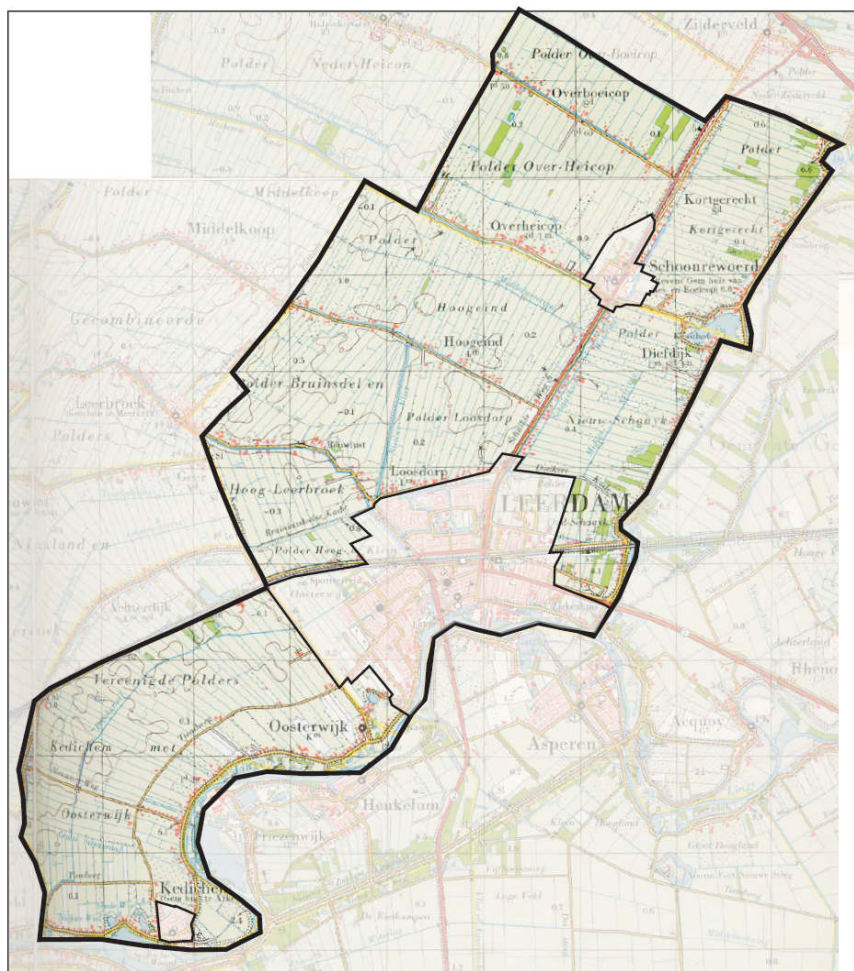
1 INLEIDING

1.1 Een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied

De Wet ruimtelijke ordening stelt het bestemmingsplan verplicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Gelet op de leeftijd van de huidige bestemmingsplannen en actuele ontwikkelingen, zoals de vaststelling van de gemeentelijke Structuurvisie Plus, is door de gemeente Leerdam besloten om een nieuw bestemmingsplan buitengebied op te stellen.

1.2 Plangebied

De gemeente Leerdam ligt in het Groene Hart en is een voornamelijk agrarische gemeente, bestaande uit de kernen Leerdam, Kedichem, Schoonrewoerd en het buurtschap Oosterwijk. De gemeente strekt zich uit over een oppervlakte van circa 3.516 hectare en telt zo'n 20.760 inwoners.



Het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” wordt opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente uitgezonderd van de

bebouwde kommen van de woonkernen. Dit bestemmingsplan vervangt daarmee (delen) van de volgende plannen:

- Schoonrewoerd “Landelijk gebied” (1985)
- Leerdam “Landelijk gebied” (1972)
- Leerdam “Landelijk gebied 1e herziening” (1982)
- Leerdam “Landelijk gebied Kedichem” (1995)
- Leerdam “Sportvelden ter Leede” (1981)
- Leerdam “Industrieterrein Nieuw Schaik” (1990)
- Bestemmingsplan “Horndijk-Diefdijk” (1996)
- Kedichem “Dorp na 1e herziening” (1975)

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen, te weten:

- het veiligstellen en vastleggen van bestaande waarden en belangen;
- het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

De doelstelling van een bestemmingsplan is altijd regulering van het ruimtegebruik geweest. Hierop heeft het eerste doel betrekking. Het beschermen van bestaande waarden en belangen in het buitengebied is noodzakelijk gezien de uiteenlopende belangen (bijvoorbeeld agrarisch gebruik, natuur, landschap, wegen, waterlopen, enz.).

Met reguleren alléén, wordt echter geen goed ruimtegebruik bereikt. De laatste tijd is veel aandacht voor meer ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen. In de Toekomstvisie 2014 heeft de gemeente aangegeven welke ontwikkelingsrichting zij nastreeft. In aansluiting op deze visie heeft het bestemmingsplan daarom als tweede doel het mogelijk maken van ontwikkelingen die passen binnen deze gemeentelijke visie, voor zover het ontwikkelingen betreft die binnen de planperiode van 10 jaar kunnen worden gerealiseerd (bijv. hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, natuurontwikkeling, aanleg ecologische verbindingzones, enz.).

1.4 Planproces

Een goed overleg met betrokken partijen is belangrijk om te komen tot een goed bestemmingsplan. Hiertoe heeft al in een vroeg stadium overleg plaatsgevonden met de klankbordgroep. Deze bestaat uit een brede vertegenwoordiging van leden van maatschappelijke groeperingen en deskundige organisaties.

Leden van deze klankbordgroep staan vermeld in de bijlage.

1.5 Opbouw van de toelichting / leeswijzer

De voorliggende Toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente en regio kort samengevat.
- In hoofdstuk 3 wordt een karakteristiek van het gebied gegeven, waarin kort de aanwezige waarden en belangen worden beschreven.
- Hoofdstuk 4 geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijke beleid weer. Eerst worden algemene doelstellingen voor het beleid weergegeven. Vervolgens wordt aangegeven welke gebiedsbestemmingen waar gelden. Daarbij wordt een terugkoppeling naar het beleid van Rijk en provincie en naar de in hoofdstuk 3 beschreven waarden gemaakt.
- In hoofdstuk 5 wordt het gemeentelijke beleid verder uitgewerkt. Het betreft de sectorale gemeentelijke uitgangspunten.
- Het waterrelevante beleid komt ter sprake in hoofdstuk 6.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de randvoorwaarden door milieuzaken.
- De juridische toelichting, hoofdstuk 8, geeft inzicht in de juridische opzet van het plan.

Bijlagen

De ontwikkelingen in de gemeente kunnen niet los worden gezien van het beleid van de overige overheden. In nationale en provinciale beleidsdocumenten zijn stimulerende en beperkende maatregelen opgenomen die bepalend zijn voor de ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. Ook het beleid vanuit de Europese Unie werkt (rechtstreeks) door tot op het gemeentelijke schaalniveau. Hieruit komen zowel beperkende richtlijnen als richtlijnen en subsidies ten behoeve van het stimuleren van gewenste ontwikkelingen voort. Vanwege de doorwerking van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau in dit bestemmingsplan, worden in een aparte bijlage bij deze toelichting de relevante onderdelen toegelicht. Het Europese beleid is hierin integraal verwerkt. Ook het waterbeleid wordt kort samengevat.

2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het beleid op rijks- en provinciale niveau beknopt weergegeven. Voor een uitgebreidere beschrijving van relevante aspecten wordt verwezen naar de separate bijlage “Beleidskader”.

2.1 Nationale beleidslijnen

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur geeft de gebieden en netwerken aan die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Er spelen opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat om de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) binnen het gebied en de aanwijzing van het gebied als Nationaal Landschap (Groene Hart). Voor het laatste geldt een restrictief beleid met betrekking tot wonen en werken. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Groene Hart als geheel is de invulling en uitwerking van een kwaliteitszoning. Dit houdt in dat verschillende zones elk met eigen richting en snelheid ontwikkeld kunnen worden. In Leerdam wordt vooral een groen/blauwe ontwikkeling voorgestaan.

Enkele natuurgebieden binnen de EHS hebben een internationale bescherming volgens de Habitatrichtlijn (Zuider Lingedijk/ Diefdijk Zuid).

Tevens maakt de regio zowel functioneel als ruimtelijk deel van een groter geheel: de Deltametropool. Hiervoor is uitgesproken dat gestreefd wordt naar omvorming naar een netwerksamenleving.

Tot slot worden provincies en gemeenten gevraagd het Belvédère-beleid door te laten werken in streek- en bestemmingsplannen. Tevens wordt op dit vlak voorgesteld om aansluiting te zoeken bij bestaande (particuliere) initiatieven.

2.2 Provinciale en gemeentelijke beleidslijnen

In de bijlage “Beleidskader” is het beleid van de provincie Zuid-Holland weergegeven. Daarnaast is ingegaan op het Landschapsplan en het Convenant Alblasserwaard / Vijfheerenlanden en de regionale structuurvisie. Dit vormen de belangrijkste beleidslijnen voor de gemeente Leerdam op regionaal en provinciaal niveau. Op gemeentelijk niveau vormen ook de gemeentelijke structuurvisiePlus, de welstandsnota en de nota economie een belangrijk uitgangspunt.

De regionale kernopgaven zijn:

1. *behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap en het rustige karakter met rundveehouderij als belangrijke drager;*

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische (veehouderij)bedrijven is toegestaan.

Daarnaast wordt de aanwezigheid van beschermingswaardige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen en structuren algemeen erkend. Zo is bijvoorbeeld vrijwel het gehele gebied in het streekplan Zuid-Holland aangewezen als "Topgebied behoud cultureel erfgoed".

2. *Ontwikkelen van een ecologische hoofdstructuur conform bestaande plannen;*

Ecologisch gezien is het van belang om verbindingzones te realiseren, waar mogelijk in combinatie met routestructuren. Deze ecologische verbindingen zijn gelegen op de gemeentegrenzen aan de oost- en noordzijde van de gemeente. Een deel van de na te streven verbindingzones is reeds gerealiseerd. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.

3. *Creëren van voldoende waterbergend vermogen voor een veerkrachtig watersysteem, vooral door het combineren van functies bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;*

Gestreefd wordt naar een waterpeil van 60 cm onder het maaiveld voor het veengebied. Dit betreft een gebied ten noorden van Leerdam. Deze norm geldt als richtwaarde.

4. *Selectief versterken van toeristisch-recreatieve voorzieningen;*

5. *Selectieve en geleide ontwikkeling van woon- en werkfuncties, met respect voor landschap en ter versterking van de vitaliteit van de kernen.*

Rekening moet worden gehouden met een toename van het aantal woningen op korte en lange termijn ten westen van Leerdam.

3 KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

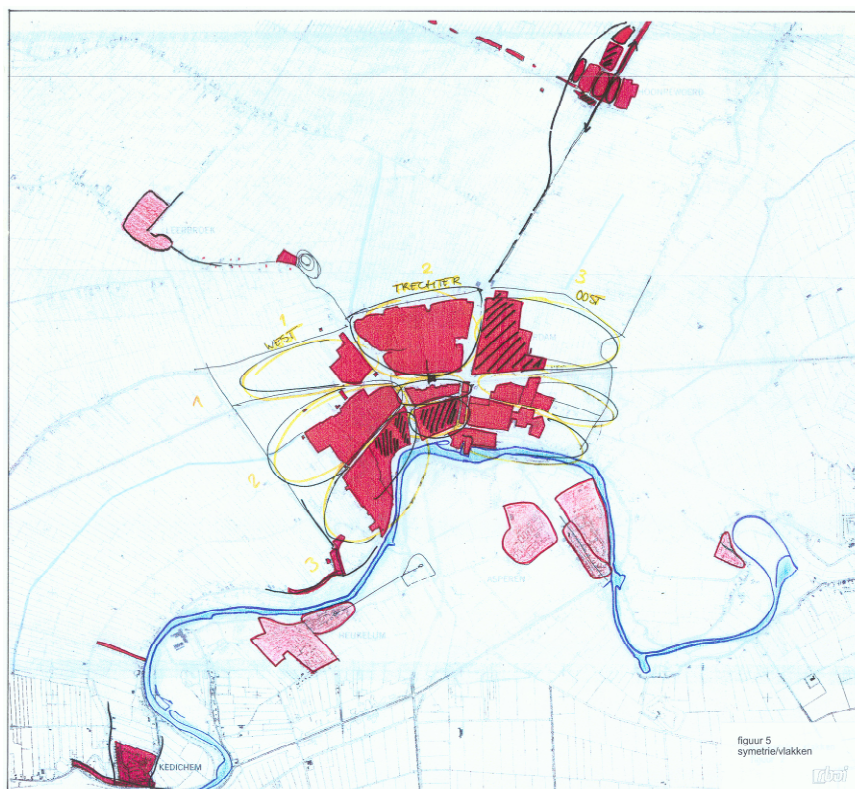
Dit hoofdstuk beschrijft de algemene en specifieke ruimtelijke kenmerken van Leerdam.

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd tussen de Linge en de Lek (laatste is gelegen buiten het plangebied) en wordt gekenmerkt door een brede stroomrug (oeverwal) direct langs de Linge en komgebieden op enige afstand van deze rivier. Buitendijks langs de Linge liggen de uiterwaarden.

De ruimtelijke structuur van de gemeente Leerdam kan worden beschreven in de vorm van lijnen (dijken, wegen, waterlopen), vlakken (kernen, wijken, gebiedsdelen) en elementen (bijzonderheden, beeldbepalende gebouwen). Ook het watersysteem is opgebouwd uit lijnen en vlakken.

De lijnen en vlakken vormen samen het ruimtelijk raamwerk, de drager van het stedelijk en landelijk weefsel, de "vingerafdruk" van Leerdam.



Figuur 1 symmetrie/ vlakken. Bron: Leerdam, kwaliteit aan de Linge. Structuurvisie Plus

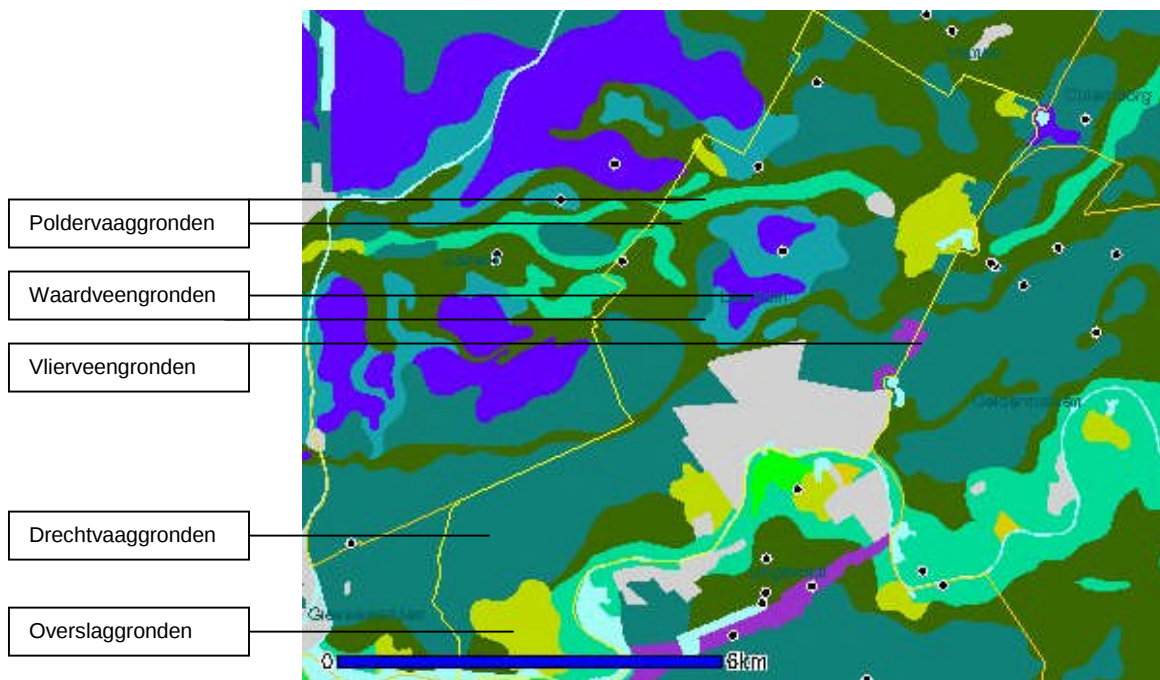
Bovenstaande figuur ("symmetrie"/ vlakken) laat zien dat de vlakken veelal samenvallen met de verschillende in Leerdam te onderscheiden wijken. De in het landelijk gebied gesitueerde kernen (Kedichem,

Schoonrewoerd en Oosterwijk) kunnen gezien worden als (centrale) vlakken, gesitueerd aan belangrijke oude lijnen. Binnen de stad Leerdam hebben de vlakken een stedelijk karakter. De noordkant van de woonwijk Noord vormt een afgeronde overgang naar het buitengebied door de aanwezige lintbebouwing en de doorzichten. Aan de oostkant vormt een ruime groenzone met zicht op de Diefdijk de rand. Aan de westkant is geen herkenbare ruimtelijke rand aanwezig, de bebouwing stopt hier abrupt en het groene buitengebied volgt.

De lijnen en vlakken vormen de basis van de ruimtelijk structuur van Leerdam, het "raamwerk". Binnen deze structuur bevinden zich beeldbepalende elementen, zoals het wiel, de watertoren en de kerktoeren(s). De watertoren is van grote afstand zichtbaar, evenals de kerktoeren die daardoor belangrijk zijn bij het bepalen van de plaats waar men zich bevindt en de richting waarin men zich door het gebied beweegt. Ook de lijnen, en gekoppeld daaraan de randen van de vlakken, werken als richting- en beeldbepalende elementen in de omgeving.

3.2 Geomorfologie en bodem

Het landschap in het plangebied is voornamelijk gevormd onder invloed van de rivieren. De bodem bestaat afwisselend uit rivierklei en/of veen.



De in het landschap herkenbare Schoonrewoerdse stroomrug, het Wiel van Bassa (grootste kolkgat van Nederland) en de uiterwaarden van de Linge, zijn aardkundig waardevol.

De uit rivierklei bestaande hoger gelegen oeverwallen langs de Lingedijk en de Schoonrewoerdse stroomrug (poldervaaggronden) zijn in het algemeen beter ontwaterd dan tussenliggende komgronden (waardveengronden) welke bestaan uit veen- en klei-op-veengronden. In deze komgronden, die onder invloed staan van kwel, zijn de grondwaterstanden hoger dan op de oeverwallen en de stroomrug. Op de hoger gelegen gronden vindt in het algemeen wegzijging van water plaats.

De hoogteligging van het gebied varieert van rond de 1.00 m +NAP op het oostelijk deel van de oeverwal tot 0.20 m -NAP in delen van de Vereenigde Polders Kedichem met Oosterwijk.

3.3 Waterhuishouding

Door een globale beschrijving van het watersysteem/ -beheer wordt inzicht gegeven in het functioneren van het watersysteem. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op water in, en waterrelevant beleid voor de gemeente.

Oppervlaktewater

De gemeente ligt in een waterrijk landschap; rivieren omzomen de Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden. Maar ook binnen de gemeente bepaalt het water het landschapsbeeld.

Het oppervlaktewatersysteem in het buitengebied wordt gekenmerkt door een dicht netwerk van weteringen (onder andere de Broekgraaf, Middelwetering) en kavelsloten, boezemwateren en de Linge. Deze watergangen zijn veelal gegraven ten behoeve van de (landbouwkundige) ontwateringen.

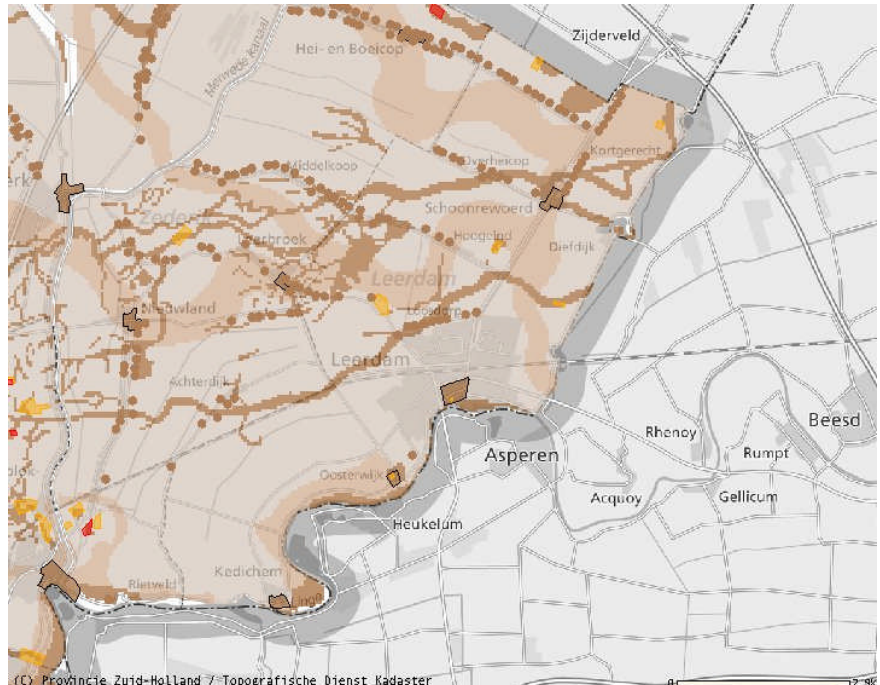
Bijzondere waterelementen zijn de diverse, bij dijkdoorbraken gevormde, wielen. In het stedelijk gebied is (met uitzondering van de wijk Noord) opvallend weinig open water aanwezig.

Direct langs de Lingedijk is sprake van kwel, die toeneemt als de Linge hoger komt te staan. De kwelinvloed van de Linge neemt af naarmate men meer binnendijks komt.

In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op het aspect water.

3.4 Cultuurhistorie en landschap

De kaart Cultuurhistorische Hoofdstructuur, Archeologie geeft het patroon weer van de verwachte archeologische waarden.



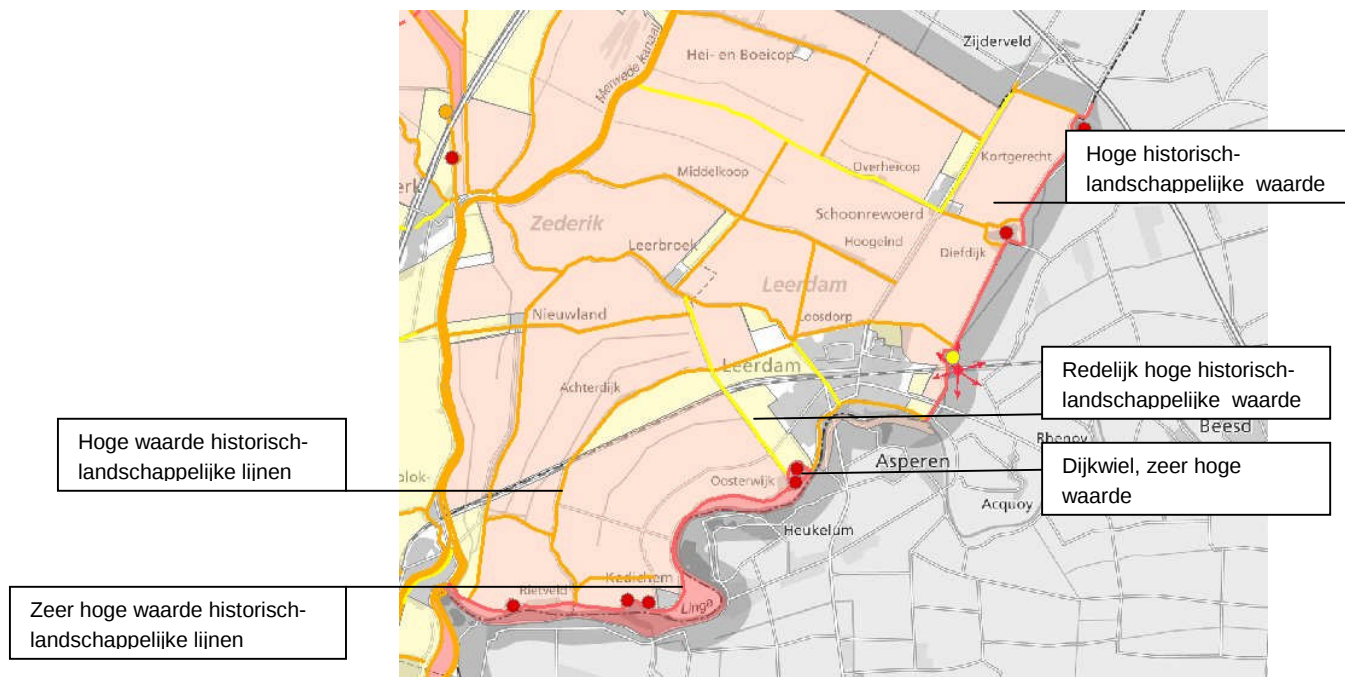
Figuur 2 Archeologie. Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

Monumenten met de volgende waardering zijn opgenomen:

- terrein van zeer hoge archeologische waarde (rood)
- terrein van hoge archeologische waarde (geel)
- stads- of dorpskern met hoge archeologische verwachting (bruin met zwart omkaderd)

De overige bruine gebieden geven de archeologische verwachtingswaarde voor het landelijk gebied aan (hoe donkerder, hoe groter de kans).

Bovenstaande betreft het provinciale beleid ten aanzien van archeologie. Per 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht geworden die voorziet in wijziging van de Monumentenwet 1988. De nieuwe wet stelt de bescherming in het bestemmingsplan van archeologische waarden verplicht. Ten behoeve van een adequate regeling in het bestemmingsplan heeft Leerdam in samenwerking met de andere gemeenten binnen de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. De gemeenteraad van Leerdam heeft op 28 januari 2010 dit archeologiebeleid en de daarbij behorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Dit is op de verbeelding en in de regels verwerkt. Daarmee wordt de provinciale kaart "Cultuurhistorische Hoofdstructuur" vervangen. In de regels wordt al wel verwezen naar het nieuwe beleid.

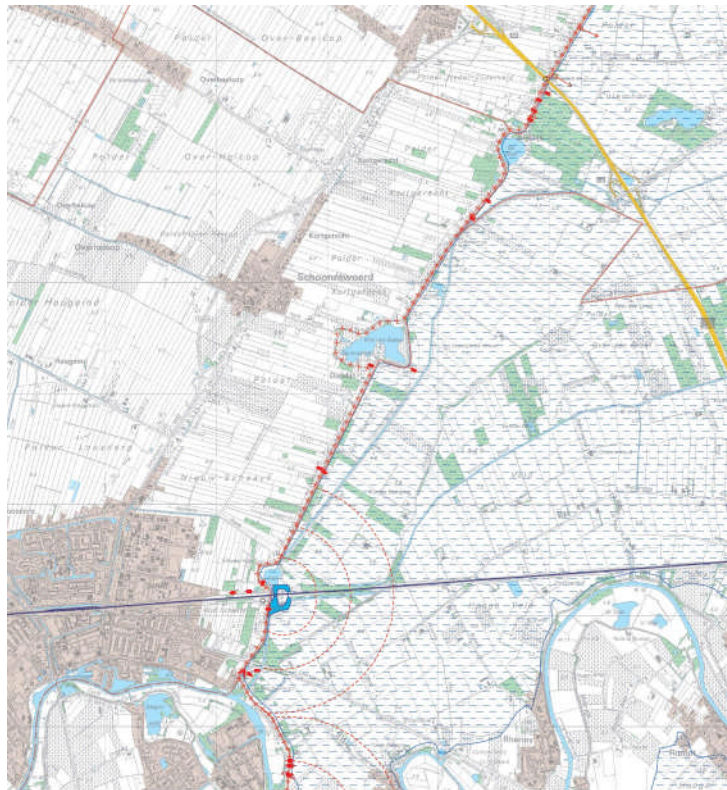


Figuur 3 Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Landschap

Landschap

In figuur 3 zijn waarden van cultuurhistorie en landschap uitgedrukt.

Vanwege hun zeldzaamheid (bijzondere functie) en hoge gaafheid is een aantal karakteristieke lijnelementen als 'zeer hoog' gewaardeerd. Voorbeelden hiervan vormen delen van de Oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals de Diefdijk. De Nieuw Hollandse Waterlinie is per september 2009 eveneens aangewezen als Rijksmonument. Dit betekent dat alle bouwwerken op basis van deze aanwijzing voortaan onder de Monumentenwet vallen. In het bestemmingsplan hebben deze bouwwerken, te weten vier bunkers en een woning de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie hollandse waterlinie gekregen.



Figuur 4: de Hollandse waterlinie



Foto 1 De Diefdijk, onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarde zeer hoog

Het patroon van dijken, kades, sloten en wegen dateert grotendeels uit de ontginningsfase van dit gebied (13e eeuw) en is georiënteerd op de Linge en de Diefdijk. De door de natuur gevormde hoofdstructuur van het gebied (rivier en oeverwallen) vormde het uitgangspunt bij de occupatie. Wegen en bebouwing werden achter de rivierdijk aangelegd op de hoger gelegen oeverwal. Vanuit dit lange smalle bebouwingslint werd het achterliggende laaggelegen komgebied drooggelegd door middel van een regelmatig patroon van sloten, loodrecht op de rivier.

De richtingen in het wegen-, sloten- en kavelpatroon zijn grotendeels onveranderd gebleven, doch de fijnmazigheid van met name het vroegere slotenpatroon (circa 1850) is sterk veranderd. Desondanks zijn de landschappelijke basispatronen van de Linge en de daarvan afgeleide wegen-, water-, kavel-, bebouwings- en beplantingspatronen nog deels intact aanwezig en herkenbaar, hetgeen het gebied van bijzondere cultuurhistorische betekenis maakt.

Daarnaast zijn er bijzondere cultuurhistorische elementen. Zo zijn er in de historische dorpskernen en dorpslinten veel karakteristieke gebouwen aanwezig die vanwege hun ouderdom en streekeigen karakter van grote cultuurhistorische waarde zijn. Het betreft onder meer de molen in het centrum van Leerdam en vele boerderijen uit de 18e en 19e eeuw die, veelal in samenhang met de omliggende beplanting, sterk bepalend zijn voor de identiteit en het beeld van het buitengebied.



Foto 2 Dijkwielen langs een oude dwarsdijk, waarde zeer hoog

Dijkwielen zijn cirkelvormige waterplassen of ronde bochten bij/ in een dijk als gevolg van een vroegere dijkdoorbraak. Een aantal is nog goed herkenbaar in het landschap. Afhankelijk van hun gaafheid zijn deze wielen redelijk hoog tot zeer hoog gewaardeerd.

In het kader van de structuurvisie van de provincie en de daaruit voortvloeiende nota Regioprofielen Cultuurhistorie is opgenomen dat het gebied tussen de Schaikseweg/Kortgerecht en de Diefdijk zal worden aangemerkt als een zogenaamd Kroonjuweel cultureel erfgoed. Dit zijn gebieden waar cultuurhistorische en landschappelijke waarden in zeer sterke mate en in onderlinge samenhang bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek. Dit betekent dat het uitgangspunt bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen is het behoud en versterken van de aanwezige bijzondere kwaliteiten (structuur en fysieke elementen).

3.5 Natuurwaarden

Linge

De Lingezone vormt een belangrijk kerngebied voor flora en fauna van vele biotopen, zoals water, oevers, moerassen, bossen, struwelen en graslanden. Door de omvang, het doorgaande karakter en het feit dat grote delen in beheer zijn als natuurgebied, zijn deze rivier en de uiterwaarden van grote regionale ecologische betekenis. Het gebied maakt daarom deel uit van de landelijke en provinciale ecologische hoofdstructuur.

De Linge-oevers worden extensief agrarisch gebruikt. Ze zijn vanwege de grote variatie in reliëf en de vele waterpartijen van grote betekenis voor flora en fauna.

De wielen langs de Linge zijn van betekenis voor onder meer vogels en amfibieën. De dijken zijn in vegetatiekundig opzicht plaatselijk waardevol.

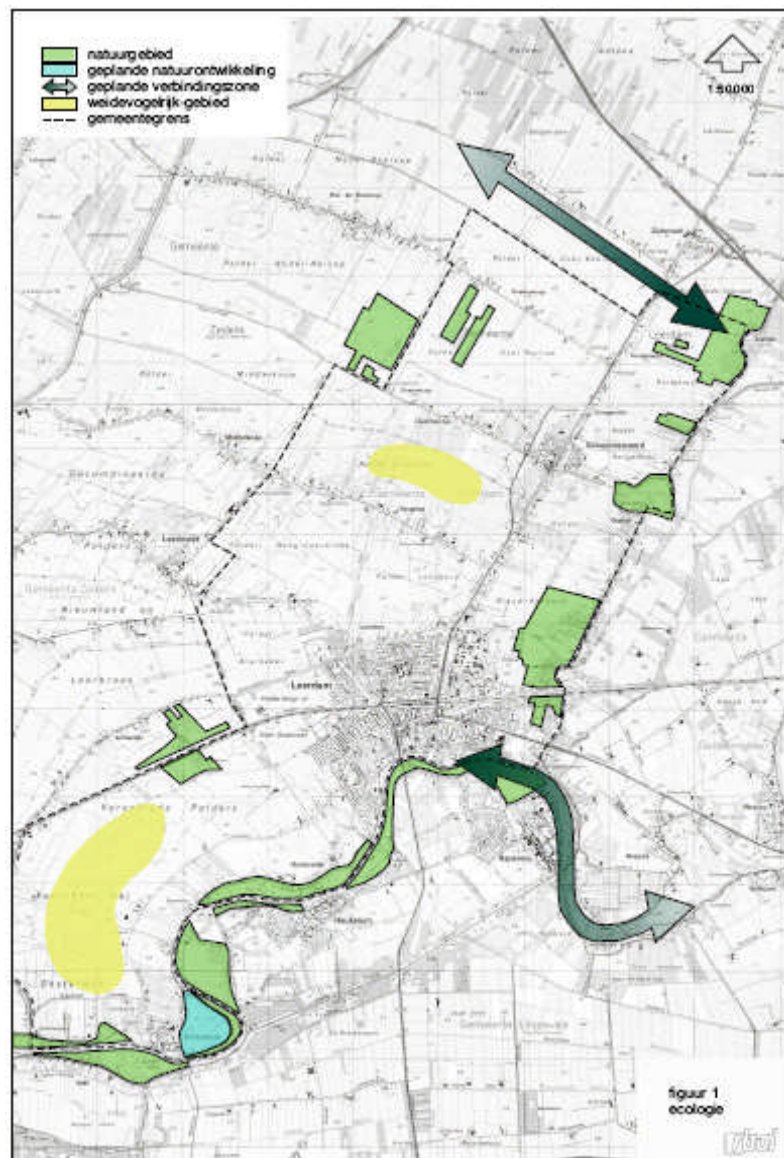
Diefdijk

Boselementen zijn vooral geconcentreerd langs de Diefdijk en zijn van betekenis voor onder meer zangvogels, uilen en roofvogels en kleine

zoogdieren. De meeste boselementen herbergen een gevarieerd inheems sortiment aan bomen en struiken. Vooral de oude boselementen zijn ecologisch zeer waardevol. Hetzelfde geldt voor de wielen langs de Diefdijk die behalve voor broedvogels ook voor amfibieën van belang zijn. Op de stroomruggen zijn de ecologische waarden beperkt vanwege het intensieve grondgebruik (fruitteelt).

Leerdam West

In het kader van de landinrichting Vijfheerenlanden is een complex van bossen en graslanden ten westen van Leerdam, tegen de spoorlijn, als reservaatgebied begrensd. Dit gebied maakt onderdeel uit van een groter reservaat- en beheersgebied aan de noordzijde van de spoorlijn in de gemeente Zederik. Daarnaast zullen langs de Koenderseweg enkele bosstroken worden aangelegd die zich kunnen ontwikkelen als biotoop voor onder andere vogels en kleine zoogdieren. In het Provinciaal beleidsplan Natuur en landschap is ten oosten van Kedichem een buitendijks natuurontwikkelingsgebied gepland ter versterking van de natuurwaarden van de Linge.



Agrarisch gebied

De komgebieden kennen een afwisseling van grasland, watergangen en enkele bouselementen. De graslanden worden gebruikt voor de rundveehouderij en herbergen veel weidevogelsoorten zoals grutto, Kievit en scholekster. De watergangen in het gebied vormen een dicht, samenhangend netwerk van natte en vochtige biotopen. Dit netwerk herbergt plaatselijk waardevolle water- en oevervegetaties met een grote soortenrijkdom. Een aantal soorten vormt een indicatie voor de aanvoer van schoon kwelwater (waterviolier, holpijp, krabbescheer, pijlkruid). In een groot deel van het agrarisch areaal wordt bij de bedrijfsvoering rekening gehouden met de bovengenoemde natuurwaarden. Met name bij het weidevogel- en slootkantenbeheer zijn veel agrariërs en vrijwilligers betrokken. In het kader van het Landschapsplan Alblasserwaard/Vijfheerenlanden worden de mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer verder gestimuleerd.

3.6 Landbouw

De grondgebonden landbouw is veruit de grootste agrarische tak, zowel qua aantal bedrijven als qua grondgebruik (85% van het totale landbouwareaal betreft grasland en akkerbouw).

Om voldoende inkomen te behalen, dienen bedrijven een steeds grotere omvang te hebben. De algemene landelijke trend is immers dat de marges per eenheid product dalen en steeds verder zullen dalen. Naast schaalvergroting zijn er ook andere mogelijkheden om het inkomen op peil te houden of te vergroten. Hierbij kan men denken aan het vergroten van de toegevoegde waarde via vermarkting, recreatie, natuurbeheer of landschapsonderhoud. In Leerdam heeft al een behoorlijk aantal bedrijven nevenactiviteiten ontplooid.

Aantal en type bedrijven

Het belangrijkste agrarische grondgebruik is tuinbouw en rundveehouderij. Volgens de CBS cijfers van 2005 waren er 103 agrarische bedrijven in de gemeente aanwezig. Het betreffen hier bedrijven waarvan landbouw een hoofd- of nevenactiviteit is.

Tabel 1 Aantal bedrijven naar type. Bron CBS (2005)

Akkerbouw	3
Tuinbouw (fruitteelt en boomkwekerij)	19
Graasdierhouderij (runderen, schapen, geiten, paarden en kalvermesterijen)	67
Hokdier (varkens en pluimvee)	4
Combinaties (bedrijven die niet behoren tot de hoofdtypen)	10
Totaal	103

In 2007 waren er circa 81 agrarische bedrijven in het buitengebied, waarvan er circa 19 tevens andere bedrijfsactiviteiten hebben ontplooid, zoals een winkel, loonwerk of kamperen. De meeste bedrijven zijn grondgebonden melkveehouderijen of fruitteeltbedrijven. Ook enkele bedrijven met een hoofdactiviteit intensieve veehouderij (zie definitie in de bijlage) zijn aanwezig, evenals enkele bedrijven met een intensieve neventak.

In 1990 bedroeg het totaal aantal agrarische bedrijven in de gemeente 66. Het aantal bedrijven is tussen 1990 en 2005 vele malen groter geweest. Zo bedroeg het aantal eind jaren tachtig zo'n 175. Het aantal bedrijven met akkerbouwgewassen (maïsteelt) is sinds 1990 in aantal toegenomen, van 9 naar 22 in 2003. Dit betreft veelal melkveehouderijen.

Veehouderijen

Het aantal bedrijven met vee kan verder worden uitgesplitst. Zie hiervoor de tabel.

Tabel 2 aantal agrarische bedrijven met vee (2005). Bron: CBS

Bedrijven met rundvee, totaal	Bedrijven met schapen, totaal	Bedrijven met paarden of pony's, totaal	Bedrijven met vleeskalveren, totaal	Bedrijven met varkens, totaal	Bedrijven met leghennen, totaal	Bedrijven met vleeskuikens, totaal
63	39	21	4	-	-	-

Uit de tabel blijkt dat de rundveehouderij veruit de grootste bedrijfstak is onder de veehouderijen. Van alle agrarische bedrijven zijn er 63 met rundvee (hoofdactiviteit of ondergeschikt). In onderstaande tabel is uitgesplitst voor deze bedrijven om hoeveel dieren het gaat. Echt heel grote veehouderijbedrijven zijn er niet.

Tabel 3 aantal bedrijven met rundvee, naar absoluut aantal dieren (2005). Bron: CBS

Totaal	1 tot 25 stuks	25 tot 50 stuks	50 tot 75 stuks	75 tot 100 stuks	100 tot 150 stuks	150 tot 200 stuks	200 stuks en meer
63	14	7	10	12	16	4	-

Dat de rundveehouderijen hoofdzakelijk grondgebonden zijn blijkt ook wel uit navolgende tabel, waarin het totaal aantal runderen is uitgesplitst naar het betreffende type vee.

Melk- en fokvee, totaal	Vlees- en weidevee, totaal	Vleeskalveren, totaal
4073	601	6

Bedrijfsgrootte

Bedrijven onder de 20 NGE hebben veelal een slechte basis voor continuïteit. Deze groep bedrijven bestaat ondermeer uit hobbyboeren en kleine bedrijven, die naast hun agrarische activiteiten neveninkomsten hebben. In de gemeente Leerdam is het aantal bedrijven in de klasse(s) tot 20 NGE behoorlijk groot, namelijk zo'n 34% in 2005.

Tabel 4 Aantal agrarische bedrijven naar bedrijfsgrootte (2005). Bron: CBS

Totaal	3 tot 20 NGE	20 tot 40 NGE	40 tot 70 NGE	70 tot 100 NGE	100 tot 150 NGE	150 NGE en meer
103	35	15	23	19	7	4

Er is in het verleden, maar nu nog steeds, sprake van schaalvergroting en intensivering. Het aantal bedrijven kleiner dan 15 hectare is de afgelopen 20 à 25 jaar sterk afgenomen (zo'n 67% in 1980, zo'n 53% in 2003) terwijl het aantal bedrijven groter dan 50 hectare is toegenomen.

Vaak wordt gesproken over de volwaardigheid van agrarische bedrijven. Hieraan worden de ontwikkelingsmogelijkheden (en bouw mogelijkheden) gerelateerd (zie ook hoofdstuk 5). “Nieuwbouw ten behoeve van de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is toegestaan indien het volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven betreft”, aldus de provinciale nota Regels voor Ruimte (2005).

De volwaardigheid van bedrijven is echter een discutabel punt. Veelal wordt hiervoor de volgende uitleg aan gegeven:

Volwaardig agrarisch bedrijf¹: in een volwaardig agrarisch bedrijf is er voldoende werkgelegenheid voor tenminste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen en voldoende continuïteit op lange termijn;

Als de arbeidsbehoefte minimaal een halve arbeidskracht vergt spreekt men van een reëel agrarisch bedrijf.

Beide categorieën zijn lastig in een aantal NGE's te verwoorden. Veelal wordt gezegd dat een bedrijf van 70 NGE of meer volwaardig is.

Knelpunten en ontwikkelingen

Veenweide

De druk op de landbouw is groot. En de landbouw heeft het al moeilijk genoeg op de veenweide, door het natte of inklinkende veen, de oprukkende steden en de strenge eisen uit Brussel. Landbouw is niet makkelijk rendabel te maken, want de kavels zijn klein, de begaanbaarheid van het drassige veen is in de winter matig, en de hoge waterpeilen die dat drassige veen veroorzaken zijn nodig om de inklinking van het veen tegen te gaan. En dan is er nog de Kaderrichtlijn Water van de Europese Unie. Alterra rekende onlangs uit dat vooral de landbouw in de veenweidegebieden moeite zou krijgen om te voldoen aan de Europese eisen aan de waterkwaliteit. Dat komt onder meer doordat de veenbodem van zichzelf al nutriënten bevat die in het water als vervuilende meststoffen worden beschouwd.

Daarnaast is er in de veenweidegebieden iets vreemds gebeurd. In de loop van de geschiedenis heeft het versnipperde waterbeheer ertoe geleid dat het boerenland door het lage peil inklinkt, terwijl de natuur steeds hoger komt te liggen. Hierdoor is een inversielandschap ontstaan.

Geurproblematiek

Daarnaast vormen op een aantal bedrijven de ammoniakdepositie en/of geurcirkel een knelpunt. Veel agrarische bedrijven hebben door milieueisen (stankoverlast) geen uitbreidingsruimte meer. De nieuwe stankregelgeving (Wet Geurhinder en Veehouderij) biedt in dat opzicht mogelijkheden. Voor een burgerwoning welke een agrarische burgerwoning was tot na 19 maart 2000 gelden vaste afstanden, dat wil

¹ Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid, Noord-Holland

zeggen dezelfde afstand als die zou gelden wanneer het nog een bedrijfswoning zou zijn.

De gemeente Leerdam heeft in 2008 op basis van de nieuwe regelgeving een eigen geurverordening vastgesteld waarbij als uitgangspunt geldt dat de afstanden in de linten in het buitengebied gehalveerd zijn. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt dat agrariërs zo min mogelijk belemmerd mogen worden in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Bedrijfsbeëindiging

Door bedrijfsbeëindiging komen grond en productierechten beschikbaar voor de overige bedrijven. Deze bedrijven kunnen hiermee een stukje noodzakelijke groei naar de toekomst toe realiseren. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten komen agrarische bedrijfsgebouwen leeg te staan, of zullen gebruikt gaan worden voor andere activiteiten.

3.7 Recreatie

Toeristisch-recreatieve kwaliteit van het buitengebied van Leerdam is de ligging op de grens van Groene Hart en Rivierenland en de aanwezigheid van een uitgestrekt 'groen' achterland met karakteristieke dorpen, dynamische agrarische bedrijven en grote natuur- en landschapswaarden.

3.7.1 Dagrecreatie

Omdat tijdens de ruilverkaveling nadrukkelijk rekening is gehouden met oorspronkelijke karakter, is het landschap met vele weggetjes en fietspaden onaangetast gebleven. Leerdam is dientengevolge opgenomen in de Lek- en Lingeroute van de ANWB en de NS-wandeltocht tussen Leerdam en Beesd.

Er zijn vele bewegwijzerde en beschreven routes vanuit Leerdam te volgen. Het gebied biedt vele mogelijkheden voor fietsers, wandelaars, kanoërs en hengelaars.



Zicht op de Linge

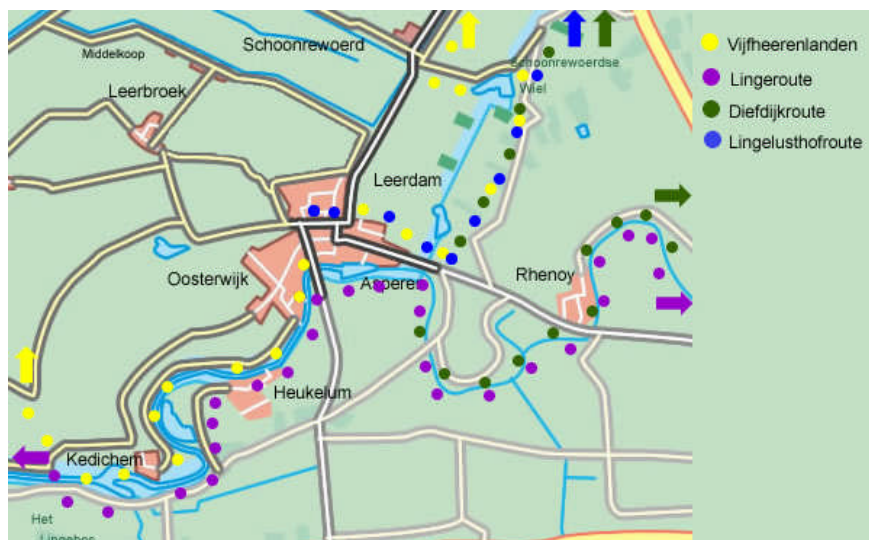
Fietsroutes

De volgende fietsroutes lopen door de gemeente:

- *Lingelusthofroute:*
De route volgt de loop van de Linge van Geldermalsen tot Fort Asperen, volgt de Diefdijk en de Culemborgse Waard terug naar Geldermalsen;
- *Boerenervenroute:*
Route langs boerenerven in het hart van de Vijfheerenlanden en aan de Diefdijk. Vanaf de Diefdijk langs het Wiel van Bassa, Schoonrewoerd, Overboeicop, langs het Merwedekanaal naar Hoogeind, Nieuw en Oud Schaik. Route is geschikt voor zowel fiets als auto;
- *Lingeroute:*
Fietsroute langs beide zijden van de Linge, langs Asperen, Beesd en Heukelum;

- *Vijfheerenlandenroute* (zonder markering):
Fietsroute langs een groot aantal landschappelijke elementen in de Vijfheerenlanden;
- *Vijfheerenlandenroute 1 & 2* (met markering):
 1. Fietsroute door de Vijfheerenlanden via het historisch centrum van Vianen langs de natuurgebieden Bolgerijen en Autena, langs Natuurcentrum De Schaapskooi, Schoonrewoerdse Wiel naar (glasstad) Leerdam;
 2. Fietsroute door een deel van de Vijfheerenlanden langs o.a. Lexmond en Ameide met onderweg fruitboomgaarden, grienden en de uiterwaarden langs de Lek. Op basis van het nieuwe fietsknooppuntensysteem Zuid-Holland Zuid.

Het fietsroutenetwerk in Zuid-Holland Zuid is 325 km lang. De basis van de bewegwijzering vormen de knooppunten. Binnen de gemeente bevindt zich een knooppunt nabij Oosterwijk.



Overzicht fietsroutes

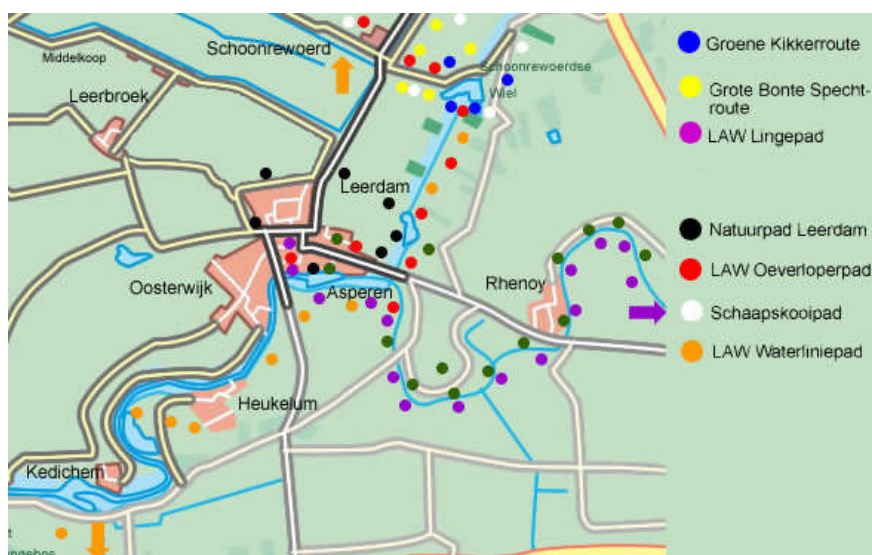
Wandelroutes

De volgende wandelroutes lopen door de gemeente:

- *Groene Kikkeroute*:
Wandeling door natuurgebied Schoonrewoerdse Wiel, uitgezet door het Zuid-Hollands Landschap;
- *Grote Bonte Spechtroute*:
Wandeling in afwisselend poldergebied achter Natuurcentrum De Schaapskooi van de Natuur- en Vogelwacht Vijfheerenlanden. Terrein Zuid-Hollands Landschap met geriefbosjes van elzen, oude knotwilgen, populierenbosjes en schrale graslanden;
- *LAW Lingepad*:
Traject van LAW pad van Leerdam via Asperen;
- *Natuurpad Leerdam*:

Wandeling door weilanden en stroomgebied van de Linge in de omgeving van Leerdam;

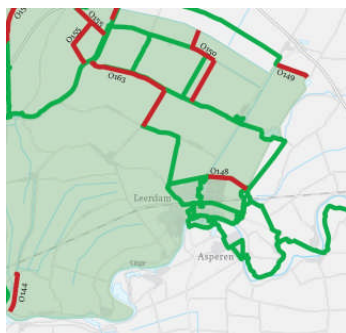
- *Het Schaapskooipad:*
Wandeling door het oer-Hollandse landschap van de Vijfheerenlanden;
- *LAW Waterliniepad en Hollandse Waterlinie:*
Trajecten van Schoonrewoerd naar Leerdam, Acquoy en Asperen. De totale route volgt de gehele Nieuwe Hollandse Waterlinie van Muiden in Noord-Holland tot Werkendam, aan de noordzijde van de Biesbosch, op de grens van Zuid-Holland en Noord-Brabant.
- *LAW Oeverloperpad*
Traject van LAW pad en de veerpont Schoonhoven/Nieuwpoort tot de brug over de Linge bij Leerdam.



Overzicht wandelroutes

Te beschermen wandelroutes

De provincie heeft besloten een aantal wandelverbindingen te beschermen. Bij de keuze is gelet op de belevingswaarde, de functionaliteit en de samenhang van het wandelnetwerk. Teneinde de herkenbaarheid, toegankelijkheid, veiligheid en kwaliteit van bestaande beschermde wandelverbindingen te verbeteren krijgt de wegbeheerder (het waterschap) de mogelijkheid een (project-)subsidie aan te vragen voor eenmalige kosten.



De te beschermen wandelverbindingen zijn (zie hiervoor de rode wandelverbindingen in nevenstaand kaartje):

- Donkere kade;
- Zijlkade;
- Bruinekade (bij schaapskooi);
- Zijdekade;
- 2 weilandpaden Achterkade – Hei & Boeicop – Overheicop.

Deze verbindingen zijn aangeduid op de verbeelding.

Waterrecreatie

Behalve fietsen en wandelen biedt de Linge mogelijkheden voor waterrecreatie, zoals kanoën. Ook bestaan er de mogelijkheden voor rondvaarten.

Overige Sport- en recreatievoorzieningen

Een boerengolfbaan in weilanden met 10 holes, als variatie op het reguliere golfspel, is gelegen aan de Schaikseweg als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Het bezoekerscentrum van Natuur- en Vogelwacht de Vijfheerenlanden, "Natuurcentrum de Schaapskooi" kan worden bezocht, en heeft vitrines met opgezette vogels, leetuurhoek, lezingen, verkoop onbespoten fruit en fruitproducten en wisselende exposities over natuur en milieu.

3.7.2 Verblifsrecreatie

Het buitengebied van Leerdam biedt een aantal diverse overnachtingsmogelijkheden. Men kan er kamperen en er bestaan mogelijkheden voor bed & breakfast:

- *Kampeerbosje Leerdam (Recht van ter Leede)*
Kleinschalige camping met aandacht voor natuur en milieu.
Tentenkampeerterein met verhuur van 2 trekkershuisjes en originele Sioux-tipi;
- *Overheicop 46*
Boerderijcamping bij konijnen- en zorgboerderij;
- *Recht van Ter Leede 28*
Voormalige boerderij met boomgaard, in gebruik als minicamping;
- *Overheicop 72 a*
Minicamping/kamperen bij de boer;
- *Lingedijk 173*
Landelijk en rustig gelegen B&B/Pension. Op de bovenverdieping zijn twee
2-persoonskamers;
- *Diefdijk 22 Schoonrewoerd*
Overnachtingsmogelijkheid voor 4 personen;
- *Kortgerecht 24*
Aan de rand van de polder gelegen woonboerderijtje, met 8 bedden;
- *Lingedijk 199*
Herberg, restaurant.
- *Lingedijk 6 Kedichem*
Watercamping de Wilgenhoek, toeristische camping met dagrecreatieve voorzieningen als een zwembad, sportveld en tennisbaan.

3.8 Infrastructuur

Regionale ontsluiting

De noord-zuidlopende N484 en de vanuit Leerdam naar het oosten lopende N327 vormen de gebiedsontsluitende wegen. De N484 verzorgt de aansluiting van Leerdam op de A2 in noordelijke richting en op de A15. De N327 geeft verbinding met de A2 in zuidelijke richting. In westelijke richting wordt verder ook gebruikgemaakt van een sluiproute via Nieuwland naar autosnelwegaansluiting Noordeloos, waar ook de provinciale weg N214 aansluit die richting Sliedrecht en Papendrecht ontsluit.

Waterwegen

Aan de zuidzijde wordt de gemeente begrensd door de Linge, welke een functie voor beroepsvaart heeft. Zand- en grindhandel Buijs is grotendeels afhankelijk van de Linge voor de aanvoer van grondstoffen. Daarnaast is de Linge een structuurbepalend element en belangrijk voor de recreatievaart.

Spoorweg

De spoorwegverbinding tussen Dordrecht en Geldermalsen heeft o.a. een station in Leerdam.

Openbaar vervoer

Leerdam wordt behalve per trein met het openbaar vervoer ontsloten door:

- 2 buurtbussen (landelijk gebied ten noorden en ten westen van Leerdam);
- streeklijnbus (naar Gorinchem, Sliedrecht, Arkel, Ameide/Lexmond en Utrecht);
- 1 (spits)sneldienst naar Utrecht.

3.9 Overige functies

3.9.1 Bedrijven en horeca

Verspreid over het buitengebied komt een aantal kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfjes voor. De meeste bedrijven zijn (oorspronkelijk) gevestigd op een locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Ook zijn er een groot aantal bedrijven aan huis.

De bedrijven hebben veelal een arbeidsbezetting van 1 à 2 personen, zoals een rietdekkersbedrijf of transportbedrijf. Verder zijn er bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf en loonbedrijf. Langs de Lingedijk zijn twee horecabedrijven aanwezig.

Toch zijn er ook een groot aantal grotere niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals bijvoorbeeld een transportbedrijf en een transport- en containerbedrijf aan de Diefdijk.

De uitstraling van deze niet-agrarische bedrijven op de omgeving is in een aantal gevallen behoorlijk groot.

Een en ander wordt verduidelijkt in onderstaande tabel, met een uitsplitsing van het type bedrijven voor de gehele gemeente (inclusief kernen).

Opvallend is de sterke toename in de laatste jaren van het aantal bedrijven met verhuur en zakelijke dienstverlening en bedrijven in de bouwnijverheid.

Vestigingen per gemeente naar activiteit					
Regio	Onderwerpen	Perioden	1995	2000	2006
Leerdam	Totaal vestigingen	absoluut	805	930	960
	A/B Landbouw, jacht, bosbouw, visserij		155	150	125
	C/D/E Nijverheid (excl. Bouw)		60	65	65
	F Bouwnijverheid		70	90	110
	50 Handel en rep. van motorrijtuigen		30	40	35
	51 Groothandel en handelsbemiddeling		65	70	65
	52 Detailhandel (incl. reparatie)		150	170	165
	H Horeca		40	45	40
	I Vervoer, opslag en communicatie		20	30	30
	J Financiële instellingen		20	30	35
	K Verhuur en zakelijke dienstverlening		90	115	170
	L/M Openbaar bestuur, onderwijs		25	30	35
	N Gezondheids- en welzijnszorg		35	35	40
	O Cultuur, recreatie en ov. dienstverl.		40	55	55
© Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen 2007-05-14					

De bedrijven aan huis betreffen voor een deel dezelfde typen bedrijven als hiervoor zijn opgesomd, maar hebben door de beperkte omvang een veel minder grote impact op de omgeving. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalig ambachtelijke bedrijfjes aan huis (klussenbedrijf, schildersbedrijf), handelaren of schoonheidsspecialisten.

3.9.2 Burgerwoningen

Volgens de meest recente inventarisatie van de gemeente (2006) bevinden zich in het gebied buiten de kernen van de kernen ca. 760 niet-agrarische woningen. De burgerwoningen zijn praktisch allen vrijstaand gebouwd met hier en daar twee woningen onder één kap.

Deze woningen bevinden zich in alle linten, afhankelijk van het type lint aan één of twee zijden van weg of water.
Circa 70 woningen hebben een beroep of bedrijf aan huis (zie 3.9.1).

4 OPGAVEN VOOR DE TOEKOMST

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het beleid voor de toekomst. Hoofdstuk 5 geeft themagewijs een nadere uitwerking van dit beleid. In het Bestemmingsplan klinkt het beleid van hogere overheden duidelijk door. De gemeentelijke Structuurvisie Plus vormt in het bijzonder een onderbouwing voor het bestemmingsplanbeleid.

In paragraaf 2 van dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier deze visie doorklinkt in het streefbeeld. De integrale visie geeft de kaders van de (on)mogelijkheden welke het bestemmingsplan biedt; het is de onderbouwing voor de regels.

In paragraaf 3 wordt uiteen gezet hoe de gemaakte keuzes doorwerken in de gegeven (gebieds)bestemmingen.

4.1 Uitgangspunten

Het fysiek gebruik heeft een relatie met de 'onderlegger'; fruitteelt en akkerbouw is te vinden op de zavelige, voedselrijke gronden met een gunstige grondwaterstand. Weidebouw wordt gepleegd op de gronden die voor fruitteelt, boomteelt of akkerbouw minder geschikt zijn vanwege de relatief hoge grondwaterstand en het tamelijk hoge gehalte zware klei of veen. Zie voor de indeling naar bodemtypen paragraaf 3.2.

De druk op het buitengebied is groot door uitbreiding van bestaande bedrijven, door vestiging van bedrijven in vrijkomende bebouwing en door recreatie.

De bijzondere ligging en kwaliteiten van de stad en het buitengebied zijn sturend voor keuzen die gemaakt moeten worden. Om te zorgen dat de verschillende vormen van ruimtegebruik elkaar zoveel mogelijk versterken en ondersteunen, geldt, in overeenstemming met de StructuurvisiePlus, de volgende *hoofddoelstelling* voor het buitengebied:

Het op offensieve wijze inhoud geven aan een ruimtelijk kwaliteitsbeeld dat recht doet aan de bijzondere positie van Leerdam, ook in regionaal verband.

Deze hoofddoelstelling kan worden uitgewerkt en genuanceerd in verschillende componenten. Dit betreft de voor het buitengebied van de gemeente belangrijkste doelstellingen uit de StructuurvisiePlus:

1. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit
2. het bieden van meer ruimte voor recreatie, natuur, water en landschap
3. het verbreden van de plattelandseconomie

Het is voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied van groot belang, dat de agrarische functie behouden blijft. Met name de grondgebonden landbouw neemt een belangrijke plaats in. De landbouw is immers de drager van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied. Natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en recreatieve kwaliteiten zijn in dit gebied voor een belangrijk deel verbonden aan het agrarisch gebruik. Belangrijk uitgangspunt is daarom dat bestaande bedrijven, die door willen gaan, een duurzaam economisch ontwikkelingsperspectief kan worden geboden.

De aanwezige en potentiële kwaliteiten inzake water, natuur en landschap en de recreatieve mogelijkheden worden nog onvoldoende benut. Door introductie van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied en door het opnieuw vormgeven en ontwikkelen van de overgangszones tussen stad en buitengebied kunnen de ruimtelijke en functionele relaties versterkt worden.

Desondanks blijft de (grondgebonden) landbouw een essentiële economische drager van het landelijk gebied. Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dan ook het bieden van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden aan de veehouderij, rekening houdend met het milieubeleid en met respect voor de landschappelijke kwaliteiten, de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden. De insteek is dat wordt gezocht naar maatregelen die bijdragen aan een versterking van de positieve wederkerigheid tussen landbouw, natuur, cultuur en recreatie. Het vergroten van de mogelijkheden tot nevenactiviteiten en hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied vormen daarom tevens een speerpunt van het gemeentelijk beleid.

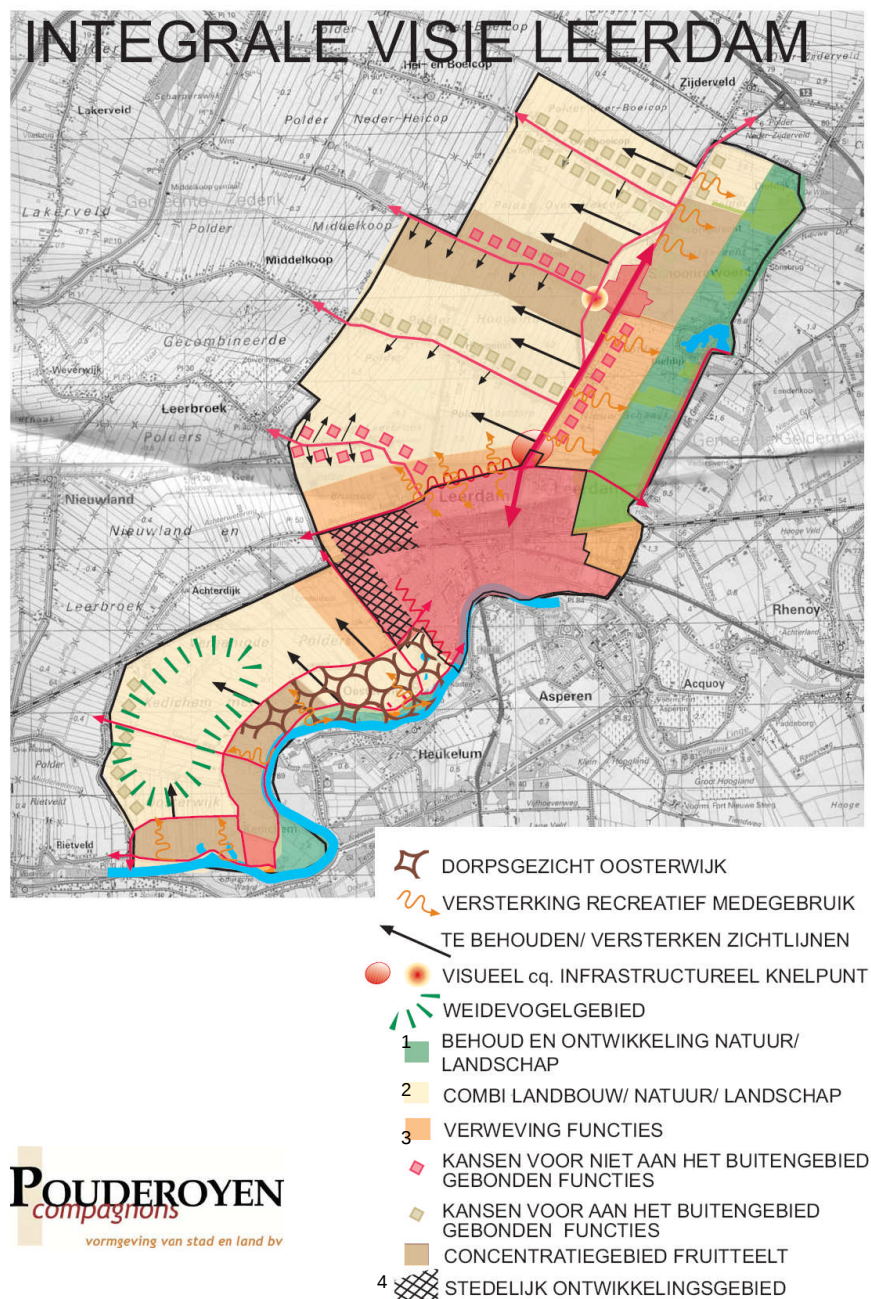
4.2 Integraal streefbeeld

Om de bestaande kwaliteiten van het gebied optimaal tot hun recht te laten komen zonder het buitengebied beleidsmatig “op slot” te zetten hanteert de gemeente het uitgangspunt: “verweven waar mogelijk, scheiden waar nodig”. Deze aanpak vormt de basis voor de hieronder beschreven gebiedsindeling van de gemeente.

1. *Gebieden waar behoud en ontwikkeling van natuur en landschap voorop staat.*
2. *Gebieden waar landbouw in combinatie met behoud en versterking van natuur en landschap mogelijk is.*
3. *Gebieden waar landschap, cultuurhistorie, landbouw en recreatie naast elkaar voorkomen en met elkaar verweven zijn.*

4. Potentiële stedelijke ontwikkelingsgebieden

In onderstaande afbeelding wordt deze gebiedsindeling inzichtelijk gemaakt.



Ad1

Gebieden waar behoud en ontwikkeling van natuurwaarden voorop staan (groen).

Deze gronden maken deel uit van de PEHS. Nadruk zal moeten liggen op realisatie PEHS. Zo worden verbindingzones (verder) ontwikkeld en waar mogelijk gecombineerd met extensieve vormen van recreatief medegebruik (zie ook hoofdstuk 5.3.2).

Op de kaart 'Integrale visie Leerdam' zijn gebieden aangeven waar natuur wordt behouden, in combinatie met recreatie. Ook waterberging vormt hier een belangrijk thema.



Natuurwaarden

Ad 2

Gebieden waar landbouw in combinatie met behoud en versterking van natuur en landschap onder voorwaarden mogelijk is (geel).

De landbouw is hier hoofdfunctie. Gestreefd wordt om het huidige (agrarisch) gebruik ook in de toekomst mogelijk te laten zijn. Binnen deze zones is grondgebonden agrarisch gebruik en nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk. Niet alle grondgebonden bedrijven zijn echter toegestaan. Boomteelt en bollenteelt is niet wenselijk vanwege de impact op de omgeving. Om dezelfde reden is het niet per definitie mogelijk om fruit te telen (zie onderstaande paragraaf). In hoofdstuk 5.1.4 en 5.1.6 zijn de (on)mogelijkheden verder uitgewerkt.

Naast landbouw worden aan natuur en landschap gerelateerde waarden behouden en waar mogelijk versterkt, zoals openheid, weidevogelgebieden ("specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied") en karakteristieke verkaveling. In het weidevogelgebied vindt voor een aantal aanlegvergunningplichtige werken een toets plaats of de ecologische waarden, die samenhangen met het weidevogelgebied niet onevenredig worden aangetast. Het betreft de aanleg van leidingen, aanbrengen van verhardingen en scheuren van grasland.

Terughoudendheid is gewenst ten aanzien van andere functies (als nevenactiviteit of hergebruik), om de agrarische sector niet te frustreren. Dit betekent echter niet dat alles op slot wordt gezet; bepaalde, aan het

buitengebied gebonden activiteiten zijn wel toegestaan. Landgoederen zijn in deze zones minder wenselijk, omdat deze niet wezenlijk bijdragen aan de waarden van natuur en/ of landschap en zelfs beperkend kunnen zijn voor de agrarische sector.

Concentratiegebied fruitteelt

In het vorenstaande streefbeeld is aangegeven, dat in een deel van de polders bij Schoonrewoerde concentratie van fruitteelt tot de mogelijkheden behoort. Deze waardering wordt ook toegekend aan de zone langs de Lingedijk ter hoogte van Kedichem. Het streefbeeld wordt vooral ingegeven vanuit de ondergrond, die in deze gebiedsdelen in principe geschikt is voor fruitteelt. De begrenzing van het concentratiegebied is in overleg met LTO, op basis van het streefbeeld in combinatie met huidig gebruik, bepaald. De aanduiding op de verbeelding is “wro-zone – wijzigingsgebied concentratie fruitteelt”.

De polders rond Schoonrewoerd hebben momenteel landschappelijk een open karakter met deels waardevolle zichtlijnen op onder meer het verderop gelegen dorp Leerbroek en de stadsrand. Een deel van de polders heeft ook (potentiële) waarden als weidevogelgebied (“specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied”). Deze waarden maken bij de planontwikkeling een zorgvuldige opzet van eventuele fruitteelt afgestemd op de aanwezige landschappelijke waarden noodzakelijk. Het vorenstaande betekent, dat niet het volledige concentratiegebied daadwerkelijk ten behoeve van de fruitteelt zal worden aangewend.

Ad 3

Gebieden waar landschap, cultuurhistorie, landbouw en recreatie naast elkaar voorkomen en met elkaar verweven zijn (oranje).

Binnen bepaalde zones rondom de kern Leerdam liggen diverse opgaven voor met name recreatie, dit in combinatie met behoud van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie. Het zijn de zones waar het



Kernrandzone: foto met zicht op Leerdam Zuidwest

grondgebruik nog veelal agrarisch is, maar waar een sterke behoefte bestaat aan nieuwe functies. Dit vanwege de directe nabijheid (ontsluiting) van de stad Leerdam (behoefte aan recreatie, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen) en vanwege de afnemende economische draagkracht van de agrarische sector. Vorenstaande uit zich onder andere in aanvragen voor landgoederen en de vraag naar recreatieve voorzieningen, zoals buitensportactiviteiten, “boeren golf” en een kinderboerderij. Ruimte wordt geboden voor nieuwe activiteiten, in afstemming met de agrarische sector. Hier ligt met name de opgave voor het zoeken naar combinaties van functies (zie onder andere hoofdstuk 5.1 en 5.6).

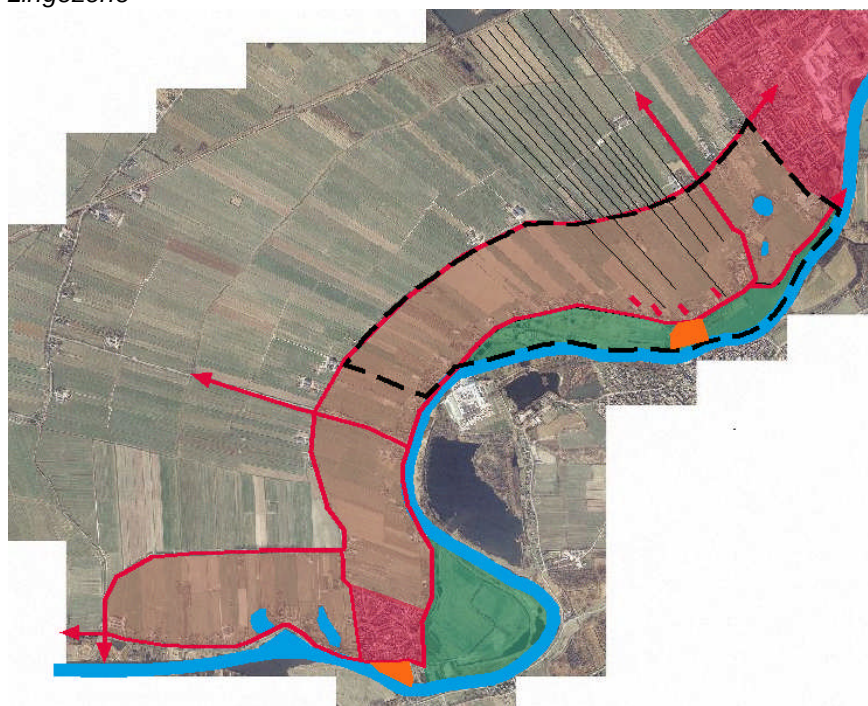
Ad. 4

Potentiële stedelijke ontwikkelingsgebieden

Aan de westzijde van Leerdam zijn een aantal locaties aangewezen welke op termijn een stedelijke inrichting zullen gaan krijgen. Deze locaties komen daarom buiten het plangebied te liggen. Leerdam West west zal in een periode van ongeveer 15 jaar gerealiseerd worden als woonlocatie. Het gebied ten noorden van de spoorweg is een potentiële woonwerklocatie. Op termijn zullen ook hier de agrarische activiteiten worden afgebouwd. Daarom wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven hier niet toegestaan.

4.2.1 Uitwerking van de integrale visie naar deelgebieden

Lingezone



Afbeelding: zone langs de Linge

Voor het binnendijks gebied ten zuidwesten van Leerdam (omgeving Kedichem en Oosterwijk) is de lijnstructuur (wegen, kavelstructuur) kenmerkend. Mede deze lijnstructuur heeft geleid tot een aanwijzing van het gebied rond Oosterwijk als Beschermd Dorpsgezicht (zie verder hoofdstuk 5.7.3). Het onderscheid tussen het tamelijk besloten gebied met akkerbouw en fruitteelt langs de dijk en het open polderlandschap, plaatselijk waardevol voor weidevogels ("specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied"), is kenmerkend en behoudenswaardig. Dit gebied biedt mogelijkheden voor verdere verdichting met fruitteelt (zie vorige bladzijde). Verder is het wenselijk enigszins conserverend met het gebied om te gaan. Van belang is in ieder geval dat de kenmerken, zoals beschreven in deze alinea, in hoofdzaak behouden blijven. Dit betekent concreet dat nieuwe functies langs de Tiendweg die de openheid kunnen aantasten vermeden dienen te worden. Langs de Lingedijk, waar het karakter al veel gedifferentieerder en meer besloten is, liggen kansen voor recreatie, in aansluiting op de Lingezone.

Buitendijks is de natuur- en waterfunctie van groot belang. Het gehele buitendijks gebied is bestemd. Er blijkt echter ook behoefte aan uitbreiding van het recreatieve aanbod in de Lingezone. Nieuwe ontwikkelingen dienen altijd in samenspraak met de aanwezige waarden van natuur, water en landschap te gebeuren. Bestaande (natuur)waarden moeten behouden blijven, daarnaast moet ruimte zijn voor ontwikkeling van voorzieningen ten behoeve van de extensieve recreatie (wandelen, fietsen, kanoën), zoals paden, rustplaatsen, aanlegsteiger. Bij Kedichem bestaat de behoefte en de mogelijkheid voor het realiseren van een aanlegplaats voor kano's. Wenselijk is ook om de voorzieningen te laten aansluiten bij de reeds bestaande horecavoorzieningen (binnendijks). Het aanwezige zwembad en de tennisbaan kunnen blijven bestaan, maar krijgen geen uitbreidingsmogelijkheid.



Kernranden Leerdam

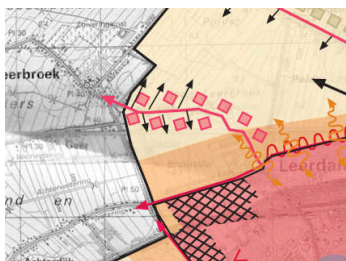
Kernranden

De westelijke en zuidwestelijke kernrand zijn 'hard'. De noordelijke kernrand (m.u.v. omgeving Karwei) gaat geleidelijker over naar het buitengebied, zonder echter rommelig te zijn. Ter aansluiting op bestaande behoeften vanuit de stad en als ruimtelijk-visuele afronding van de stad, kunnen landgoederen worden ontwikkeld aan de westzijde van Leerdam. Bij de invulling van een landgoed moet met name de combinatie van wonen met natuur en water gezocht worden. Een deel van de (economische) problemen van de landbouwsector bestaan aan deze zijde van de stad. Hier kan een landgoed worden gezien als herinrichting van gronden die niet meer agrarisch gebruikt zullen worden. Overigens geeft dit bestemmingsplan geen directe of indirecte mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe landgoederen. Daarvoor dient een buitenplanse bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd.

Noordelijke kernrand

De noordelijke kernrand vormt een voorbeeld van een 'zachte' overgang van stad naar platteland. De noordelijke bebouwing vormt een geleidelijke overgang van dichtbebouwde woonwijk naar open polder en biedt derhalve vele doorkijkjes. In de noordelijke kernrandzone (op de

kaart integrale visie Leerdam aangegeven als “verweving functies”) worden kansen gezien voor recreatieve nevenactiviteiten en recreatief hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, als tegemoetkoming in de behoefte aan stedelijke functies en een afnemende economische draagkracht van de agrarische sector. Niet-agrarische bedrijven kunnen zich eveneens vestigen in vrijkomende bebouwing mits de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast wordt. De bedrijven Karwei en Sportsworld vormen als uitzondering op vorenstaande een visueel harde overgang van stad naar polder. Een zachte rand wordt hier geprefereerd.

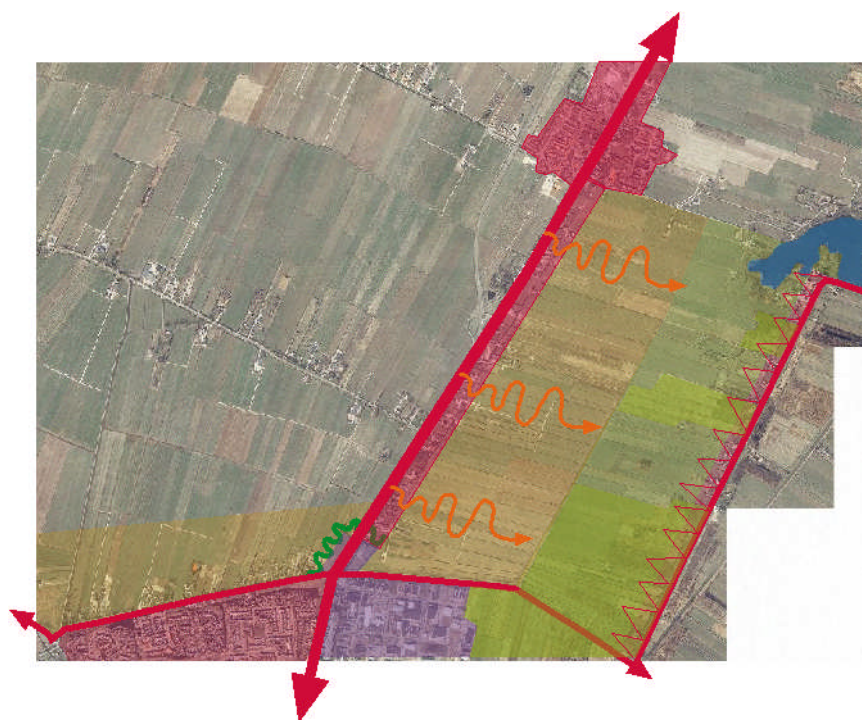


Zicht op Karwei en Sportsworld

In de noordrand van Leerdam valt de “Recht van ter Leede” op. Deze landweg vormt één van de oudste wegen van de gemeente en loopt zowel door het stedelijk als het landelijk gebied. Deze weg heeft in het landelijk gebied een licht gebogen, slingerend beloop. Dit is landschappelijk en ruimtelijk karakteristiek. Vanaf deze weg bestaan aantrekkelijke zichtlijnen op het aangrenzend open poldergebied. Hierbij is de bebouwde kom van de stad niet te dominant aanwezig. Het behoud van deze opbouw staat daarmee in het ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan centraal.

Diefdijkzone en Schaikse weg

De gemeente heeft deze zone in haar landgoederenbeleid aangewezen als de zone die de voorkeur heeft om een landgoed te ontwikkelen, ook vanwege de aansluiting met de natuurgebieden aan de Diefdijk.



Diefdijkzone en Schaijkseweg

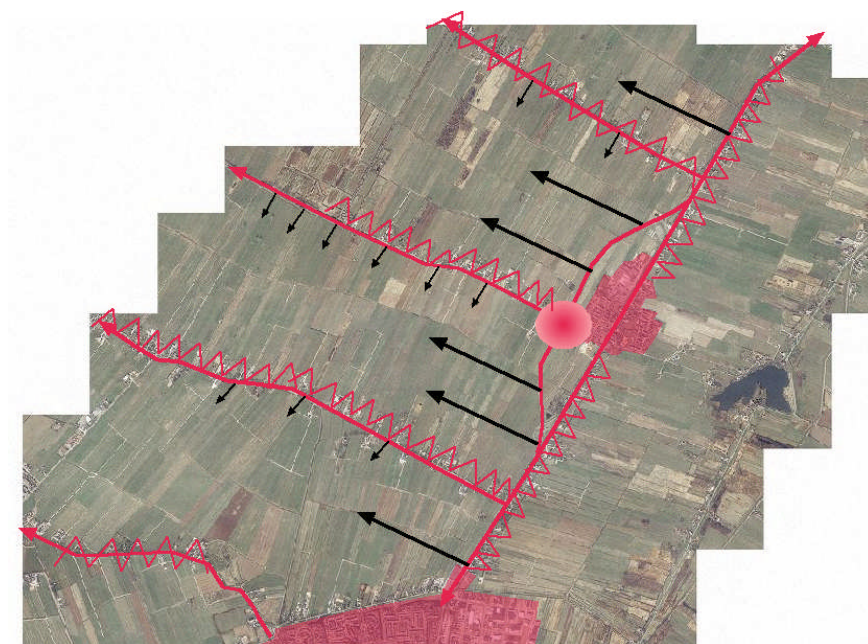
Huidige natuurwaarden zijn met name in de groene Diefdijkzone gelegen; in de tussengelegen (agrarische) gronden bestaan kansen voor verdere ontwikkeling van de natuur.

In aansluiting op deze zone en op het stedelijk gebied moet, in het kader van landgoederen-ontwikkeling, de combinatie gezocht worden met natuurontwikkeling, waterberging en recreatie.

Polder

Gesteld wordt dat de omgevingskwaliteit basis moet vormen voor de afweging om bepaalde activiteiten (nevenactiviteiten en hergebruik van vrijkomende bebouwing) wel of niet toe te staan. In onder andere de kernrand (oranje gebied in de integrale visie) passen activiteiten die gelieerd zijn aan de stad. In het open gebied (de gele zones op de

streefbeeldkaart) dienen de activiteiten de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied niet te frustreren. Agrarisch hergebruik is de beste oplossing voor het instandhouden van het huidige landschap. Wanneer agrarisch hergebruik niet mogelijk blijkt is ook hergebruik voor andere aan het buitengebied gebonden functies, zoals agrarische aanverwante bedrijven (hulp- en nevenbedrijven) en buitengebied gebonden bedrijven, toegestaan.



Polderlinten als structuurdragers in oost-west richting

Aan de meeste linten is de bebouwing aan de noordzijde gerealiseerd. Nieuwe bebouwing dient te allen tijde visueel-ruimtelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Het lint dat begint in de kern Schoonrewoerd (Overheicop) is minder geschikt voor hergebruik of nevenactiviteiten die een verkeersaantrekkende werking hebben, in verband met de beperkte toegankelijkheid via de tunnel. Hergebruik voor wonen en andere niet aan het buitengebied gebonden bedrijven is hier mogelijk, mits niet verkeersaantrekkend. Agrarische aanverwante bedrijven (hulp- en nevenbedrijven) zijn derhalve niet toegestaan.

Achterdijk (Kedichem)

Bij Kedichem loopt in de uiterste westgrens van de gemeente de Achterdijk. De Achterdijk wordt aangemerkt als een strook met specifieke kansen voor de ontwikkeling van al dan niet aan het buitengebied verbonden functies. Het gebied langs de Achterdijk ten noorden van de Kedichem wordt aangemerkt als “kansrijk voor aan het buitengebied gebonden functies” (zie ook de definities in de bijlage bij deze

toelichting). Hiermee wordt ingespeeld op de ligging ten opzichte van het meer grootschalige agrarisch gebied.

4.3 Bestemmingen op gebiedsniveau

Op basis van de integrale visie kan een vertaling naar gebiedsbestemmingen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat bodemgebruik in de geconstateerde condities kan worden voortgezet. Dit betekent dat het huidige gebruik bepalend zal zijn voor de nieuwe gebiedsbestemming, tenzij reeds zeer concrete plannen aanleiding geven om een andere gebiedsbestemming neer te leggen.

Agrarisch gebied

Gronden welke primair worden gebruikt door de agrarische sector zijn bestemd als *Agrarisch met waarden*. Het betreft grote delen van de zone die in de integrale visie zijn aangegeven als 'Gebieden waar landbouw in combinatie met behoud en versterking van natuur en landschap onder voorwaarden mogelijk is'. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen en andere niet-grondgebonden agrarische bedrijven is uitgesloten. De grondgebonden landbouw kan zich vestigen langs de bestaande linten (zie hiervoor hoofdstuk 5). Intensieve veehouderijen welke 'op slot' zitten kunnen verplaatsen. Hiervoor zal de gemeente maatwerk leveren, wat betekent dat een zelfstandige procedure (buiten het bestemmingsplan om) gevolgd zal moeten worden.

Binnen wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone (oranje zone op de kaart Integrale visie Leerdam in hoofdstuk 4.2) zijn de meeste gronden eveneens in gebruik voor de agrarische sector. Deze gronden worden ook bestemd als *Agrarisch met waarden*. Voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gelden hier ruime mogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Bos- en natuurfuncties

De gronden die primair in gebruik zijn voor bos of natuur zijn bestemd als *Natuur* (bijvoorbeeld de uiterwaarden van de Linge). Bossen zijn vaak tevens bestemd voor productie en recreatief medegebruik. Gronden die nog gebruikt worden door de agrarische sector, maar waar nieuwe natuur is voorzien, worden aangeduid als "nieuwe natuur". Deze gronden worden op de verbeelding opgenomen in de "wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling". Hier is een bestemmingswijziging naar natuurgebied mogelijk. Dit betreft een aantal percelen langs de Diefdijk, ter uitbreiding en ter versterking van de reeds aanwezige natuur. Dit zal nader worden uitgewerkt in de regels.

5 UITWERKING BELEID

In dit hoofdstuk zijn de opgaven en ontwikkelingen voor de toekomst (hoofdstuk 4) themagewijs verder uitgewerkt. Het streekplan Zuid-Holland Oost en de regionale structuurvisie vormen een belangrijk uitgangspunt, evenals de StructuurvisiePlus Leerdam.

5.1 Landbouw

Ruimtelijk gezien is het onderscheid in grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw van belang. De grondgebonden landbouw draagt in belangrijke mate bij aan het aanzicht en beheer van het open landschap.

Dit verklaart ook het onderscheid tussen de bestemmingen “Agrarisch met waarden” en “Agrarisch - Bouwvlak”. Op het bouwvlak wordt veel ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van de agrarische sector. Daarbuiten, ondanks het agrarische gebruik, is het gemeentelijke beleid conserverend. Dit vanwege de tevens aanwezige hoge landschappelijke- en natuurwaarden (zie ook hoofdstuk 3.5).

5.1.1 Definiëring agrarische bedrijvigheid

Binnen dit bestemmingsplan worden tot agrarische bedrijvigheid gerekend:

”Activiteiten die zijn gericht op het voortbrengen van dierlijke of plantaardige producten, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren”.

Hieronder vallen ook boomteelt en sierteelt. Het houden van dieren in kennels of dierenasiel wordt niet als agrarische activiteit aangemerkt. Het houden, stallen, trainen en fokken van paarden en het aanbieden van paardrijlessen zijn een trend en ontwikkelen zich ook in het buitengebied in rap tempo. Uitsluitend de productiegerichte paardenhouderij wordt als agrarische bedrijfstak aangemerkt. Hiertoe behoren de fokkerijgerichte bedrijven zoals hengstenstations, opfokpaarden- en ponyfokbedrijven en de paardenhouderij gericht op het africhten, opleiden en trainen van paarden. Alle andere “paardenactiviteiten” worden gerekend tot de niet-agrarische bedrijven of dagrecreatieve bedrijven.

Buitengebied gebonden bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven (hulp- en/ of nevenbedrijven) worden gerekend tot de niet-agrarische bedrijven. Reden hiervoor is dat deze bedrijven een geheel andere uitstraling en omvang hebben dan agrarische bedrijven en daarom ook andere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen geboden.

5.1.2 Agrarische bouwvlakken

Alle bestaande volwaardige agrarische bedrijven hebben een bouwvlakken gekregen. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding weergegeven met een bestemming 'Agrarisch- Bouwvlak'.

Agrarisch bouwvlak

Het agrarisch bouwvlak is een aaneengesloten stuk grond waarop alle bij het bedrijf behorende bebouwing dient te worden gesitueerd. Alle bouwwerken in het buitengebied (bedrijfswoning, bijgebouwen, stallen, machineberging, mestopslag, voedersilo's) zijn daarom, evenals bijbehorende voorzieningen (tuin, erfverharding, kuilvoerplaten en erfbeplanting), zoveel mogelijk binnen een op de verbeelding begrensd bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak dient de nieuwe bebouwing te worden gesitueerd. Een bouwvergunning blijft noodzakelijk. Tevens zijn in de regels maten en afstandseisen opgenomen voor op te richten bebouwing.

Indien er sprake is van bebouwing op afstand, bijvoorbeeld wanneer een deel van de bebouwing aan de overzijde van een weg is gelegen, is deze aan het hoofdbouwvlak gekoppeld met een koppelteken (relatie). Uitbreiding van het bouwvlak dient in principe aansluitend aan het bestaande vlak te worden gesitueerd. Slechts wanneer dit niet mogelijk is, kan een nieuw bouwvlak op afstand worden toegestaan.

Uitgangspunt is dat bij de omvang en begrenzing van het bouwvlak een reële maat dient te worden aangehouden, waarbij rekening is gehouden met een redelijkerwijs te voorziene uitbreidingsbehoefte binnen de planperiode. De daadwerkelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de vigerende rechten, de lokale omstandigheden en de waarden van de omgeving. Op basis van een integrale afweging van alle in het geding zijnde belangen worden de vorm en omvang van een bouwvlak op maat vastgesteld.

Bij het toekennen van een bouwvlak zijn de volgende aspecten in acht genomen:

1. omvang van het bedrijf;
2. aard van het bedrijf;
3. vigerend bouwvlak;
4. de fysieke draagkracht van het gebied waarin een bedrijf ligt.

Omvang van het bedrijf

De omvang van een bedrijf kan op verschillende manieren bepaald worden. De oppervlakte cultuurgrond is een belangrijke factor, evenals de intensiteit van het grondgebruik en het soort grondgebruik. Om de omvang van de agrarische productie in een gebied te meten kan gebruik gemaakt worden van de NGE-norm.

NGE waardering

De omvang van agrarische bedrijven kan worden uitgedrukt in Nederlandse Grootte Eenheden (NGE). De NGE is een gestandaardiseerde norm voor de berekening van de saldi per hectare gewas of per dier. Omdat NGE per product te meten is, kunnen verschillende producten en productierichtingen met elkaar vergeleken worden. Agrarische bedrijven met een omvang van minder dan 40 NGE worden te klein geacht om op termijn het bedrijf als hoofdberoepsbedrijf voort te zetten. Bedrijven met een omvang van minimaal 70 NGE worden beschouwd als volwaardig bedrijf met toekomstperspectief.

Bestaande agrarische bedrijven met een reële bedrijfsomvang gericht op een bedrijfsmatige agrarische productie worden in de regel positief bestemd en hebben op de verbeelding een bouwvlak op maat toebedeeld gekregen. Een exacte ondergrens voor de minimale omvang van een bedrijf om in aanmerking te komen voor een bouwvlak is niet wettelijk vastgelegd.

Hobbyboeren

Het provinciaal beleid ten aanzien van hobbyboeren en niet-volwaardige bedrijven is heel stringent. Alleen volwaardige bedrijven mogen uitbreiden. De provincie wenst namelijk geen verdere verstening. Dit betekent, dat alleen medewerking wordt verleend aan een zeer beperkte uitbreiding van niet-volwaardige bedrijven. Meer substantiële uitbreiding is alleen aanvaardbaar indien het bedrijf door deze uitbreiding volwaardig wordt.

Veel agrarische bedrijven hebben een omvang die onvoldoende groot is om 'volwaardig' te kunnen noemen. Deze hebben een beperkt agrarisch bouwvlak toegekend gekregen. Waar dieren worden gehouden als hobbymatige activiteit is een woonbestemming toegekend.

Aard van het bedrijf

De aard van het bedrijf (bijvoorbeeld melkveehouderij, varkenshouderij, tuinbouw, akkerbouw, boomteelt) is bepalend voor de hoeveelheid benodigde bebouwing en bijbehorende voorzieningen. Bebouwing en voorzieningen dienen een plaats te krijgen binnen het toegekende bouwvlak. Een niet-grondgebonden bedrijf heeft over het algemeen meer bebouwing nodig dan een grondgebonden bedrijf.

Vigerend bouwvlak

Bij het toekennen van bouwvlakken wordt tevens gelet op het vigerende bouwvlak. Waar dit reëel is worden bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd, dus ook de omvang van het vigerende agrarische bouwvlak. Wanneer in het verleden echter een groot bouwvlak is toegekend maar de agrarische bedrijvigheid van beperkte omvang is gebleven, is een afweging per bedrijf gemaakt. Niet alle bedrijven hebben in het verleden een reëel bouwvlak toegekend gekregen.

Fysieke draagkracht van het gebied

In een gebied met hoge landschappelijke waarden hebben bedrijven minder mogelijkheden tot uitbreiding. Ook de omvang van de bouwvlakken is in dergelijke gebieden stringenter geregeld.

Een omvang van circa 1 hectare is in de meeste gevallen voldoende voor voortzetting van het bedrijf, waarbij tevens ruimte is voor enige uitbreiding. Bij bedrijven met meer dan ca. 100 koeien is het toekennen van een groter bouwvlak in enkele gevallen noodzakelijk gebleken. In de meeste gevallen is het bouwvlak (ongeveer) gelijk gebleven. Weinig bouwvlakken zijn vergroot, een aantal is wel verkleind omdat de geboden bouwruimte onvoldoende is benut in het verleden en de agrariër te kennen heeft gegeven (enquête) niet op korte termijn deze ruimte alsnog te willen benutten ten behoeve van nieuwe agrarische bebouwing.

Onderstaand (paragraaf 5.1.3 t/m 5.1.8) is aangegeven wat het bestemmingsplan regelt ten aanzien van uitbreiding, vormverandering en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

5.1.3 Uitbreiding agrarisch bouwvlak

Omdat de bedrijfsvoering door schaalvergroting tot grotere, bredere uitbreidingen kan leiden, moet het bestemmingsplan daartoe voldoende flexibiliteit bieden.

Niet volwaardige bedrijven die willen uitbreiden tot volwaardig krijgen hiervoor de mogelijkheid via het doorlopen van een wijzigingsprocedure. Ook reeds volwaardige bedrijven hebben de mogelijkheid op deze wijze verder uit te groeien. Het bouwvlak mag met maximaal 50% van het huidige oppervlak vergroot worden. De absolute maximummaat voor bouwvlakken bedraagt 1,5 hectare. Het opnemen van dit maximum bevordert zuinig ruimtegebruik en grotere bouwvlakken zijn binnen de verkavelingsstructuur van Leerdam landschappelijk moeilijk in te passen. Bij de maximummaat van 1,5 hectare bestaan voor de meeste bedrijven in de gemeente nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Een omvang van 1,5 hectare is voor grondgebonden bedrijven doorgaans ruim voldoende. Alleen bij melkveebedrijven zien we een sterke schaalvergroting en kan deze ruimte in een enkel geval te beperkt zijn. Bij dergelijke grootschalige melkveebedrijven is echter geen sprake meer van grondgebonden bedrijven.

Indien een niet-volwaardig bedrijf (met een zeer beperkt bouwvlak in dat geval) wil uitbreiden, maar niet de intentie heeft om uit te groeien tot een volwaardig bedrijf, kan deze met maximaal 10% extra inhoud groeien.

Voor niet-grondgebonden bedrijven geldt dat autonome groei mogelijk moet blijven. Voor enkele intensieve bedrijven geeft de omgeving problemen voor een economisch duurzame voortzetting van het bedrijf.

Voor bedrijven welke op locatie geen uitbreidingsmogelijkheden hebben zullen nieuwe locaties gezocht moeten worden waar het bedrijf verder uitgeoefend kan worden.

Voor kleine uitbreidingen buiten het bouwvlak (maximaal 400 m²), zoals voor een mestsilo, is een ontheffing opgenomen.

5.1.4 Nieuwvestiging van agrarische bedrijven

Men kan spreken over nieuwvestiging wanneer een agrarisch bedrijf zich vestigt in een vrijgekomen bedrijf (VAB), en wanneer vestiging van een agrarisch bedrijf plaatsvindt waarbij een nieuw bouwvlak moet worden toegekend.

Het vestigingsbeleid voor agrarische bedrijven is afgestemd op het streekplan.

Uitgangspunt bij nieuwvestiging is zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande agrarische bedrijven (hergebruik). Indien het niet mogelijk blijkt om gebruik te maken van bestaande agrarische locaties, wordt in het agrarische gebied ruimte geboden voor vestiging van een grondgebonden bedrijf op een nieuwe locatie. Een samenvatting van de mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische functies is opgenomen in paragraaf 5.1.7.

Grondgebonden landbouw

Nieuwe agrarische bedrijven tasten enerzijds de openheid aan door de bebouwing op zich, anderzijds is met name de grondgebonden veehouderij van belang om de openheid van het veenweidegebied te waarborgen. Conform het streekplan is nieuwvestiging van grondgebonden veehouderij mogelijk. Aan nieuwvestiging worden echter wel voorwaarden verbonden. Belangrijkste uitgangspunt is wel dat bebouwing ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven enkel is toegestaan aan lijnen of in knooppunten, dat wil zeggen tussen de bestaande lintbebouwing en niet in het open gebied.



Overig grondgebonden

Provinciaal beleid geeft aan dat vestiging van boomteeltbedrijven alleen mogelijk is in de aangegeven boomteeltgebieden. In de gemeente Leerdam zijn geen boomteeltgebieden aangewezen en is boomteelt derhalve nergens toegestaan. Ook (bloem)bollenteelt is niet toegestaan. Fruitteeltbedrijven kunnen worden gevestigd langs de Lingedijk en nabij Overboeicop (zie verbeelding “wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt”). Fruitteeltbedrijven zijn typen agrarische bedrijven welke van oorsprong veelal op de oeverwallen en stroomruggen voorkomen. Gezien het feit dat deze zones landschappelijk al minder open zijn is nieuwvestiging van dergelijke bedrijven mogelijk, mits in aansluiting op bestaande bebouwing (dat wil zeggen in bestaande bebouwingslinten). Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid, dat stelt dat fruitteeltbedrijven alleen kunnen vestigen in gebieden waar reeds fruitteeltbedrijven zijn geconcentreerd.

Intensieve veehouderij

Functies als wonen, natuur of landschap gaan door milieu- en stankhinder niet goed samen met intensieve veehouderijen. Vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen en uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdactiviteit of als neventak is uitgesloten. De intensieve bedrijven en de bedrijven die op dit moment een intensieve neventak uitoefenen zijn aangeduid op de verbeelding.

De gemeente zal waar mogelijk maatwerk leveren als het gaat om verplaatsing van intensieve bedrijven wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van uitplaatsing of beperkte uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie.

Overig niet-grondgebonden

De vestiging van overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven m.u.v. glastuinbouw- en champignonteeltbedrijven is toegestaan op een vrijgekomen agrarisch bedrijf mits milieutechnisch, landschappelijk en milieuhygiënisch verantwoord. Dit betreft bijvoorbeeld vis- of wormenkwekerijen.

5.1.5 Omschakeling van agrarische bedrijven

Voor omschakeling van agrarische bedrijven naar een andere agrarische tak gelden dezelfde uitgangspunten als voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Dus omschakeling naar sierteelt en boomteelt is niet toegestaan. Omschakeling naar een vorm van intensieve veehouderij is evenmin toegestaan.

Omschakeling naar grondgebonden veehouderij en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met uitzondering van glastuinbouw en intensieve veehouderij is mogelijk, mits wordt voldaan aan milieueisen.

In het hele plangebied kunnen buitengebied gebonden bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven) en niet-agrarische bedrijven via planwijziging worden omgezet in agrarische (grondgebonden) veehouderijbedrijven, mits kan worden voldaan aan de milieuwetgeving.

5.1.6 Agrarisch grondgebruik

Fruitteelt

In de gehele gemeente, met uitzondering van de concentratiegebieden fruitteelt, is vanwege de waardevolle openheid een aanlegvergunning benodigd voor het telen van fruit. Deze kan alleen worden verleend wanneer is aangetoond dat de karakteristieke openheid niet onevenredig wordt aangetast. Binnen "wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt " is het telen van fruit toegestaan zonder aanlegvergunning.

Maïsteelt

Maïsteelt kan een aantal nadelige gevolgen hebben voor natuur, bodem en landschap (maaiveldverlaging, aantasting openheid etc.). Langs het meest zuidelijke van de vier linten in het open polderlandschap wordt al veel maïsteelt gepleegd. In blijvend agrarisch gebied, zoals in de gemeente Leerdam deels het geval is, zou maïsteelt wel toegestaan kunnen worden omdat hier een duidelijke doelstelling ligt voor efficiënte landbouw. Maïsteelt moet dan wel bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn. Uit onderzoek van de provincie naar de noodzaak van maïsteelt voor veehouderijbedrijven blijkt dat, gemiddeld genomen, teelt van maïs op maximaal 20% van het bedrijfsareaal voldoende is voor een optimale voedingsbalans voor het vee.

Omdat binnen de gemeente geen voor bodemdaling zeer gevoelige gronden aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld veengronden zonder kleilaag (zie bodemkaart in hoofdstuk 4), wordt maisteelt overal toegestaan tot maximaal 20% van het bedrijfsareaal. Controle van de 20%-norm vindt plaats op basis van de zogenaamde metelling.

*Teeltondersteunende
voorzieningen*

Ten behoeve van een duurzame economische bedrijfsvoering van een fruitteeltbedrijf kan het nodig zijn dat een bedrijf tijdelijke overkappingen realiseert om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden ofwel om seizoensverlenging van de productie mogelijk te maken. Het is onmiskenbaar dat deze voorzieningen een landschappelijke impact hebben, maar dit dient afgewogen te worden tegenover het bedrijfseconomisch belang van de teler. Binnen het concentratiegebied fruitteelt (wro-zone - wijzigingsgebied concentratie fruitteelt) zal het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen onder randvoorwaarden dan ook worden toegestaan. In de regels zal een en ander nader worden uitgewerkt.

5.1.7 Mogelijkheden voor nieuwe agrarische functies naar bestemmingsregeling (vestiging en omschakeling)

	Art3	Art4	Art5	Art 15
Agrarische grondgebonden functies				
Vestiging grondgebonden veehouderijbedrijven	+	+ ¹⁾	+	+
(Vestiging) boomteelt(bedrijven)	-	-	-	-
Fruiteelt	+	+ ²⁾ /- ³⁾	-	-
Vestiging fruitteeltbedrijven	+ ²⁾	+ ¹⁾²⁾	+ ²⁾	+ ²⁾
(Vestiging) bloembollenteelt(bedrijven)	-	-	-	-
(Vestiging) sierteelt(bedrijven)	-	-	-	-
Vestiging grondgebonden bedrijven anders dan bollenteelt, sierteelt, boomteelt en fruitteelt	+	+ ¹⁾	+	+
Agrarisch grondgebonden gebruik anders dan bollenteelt, sierteelt, boomteelt en fruitteelt	+	+	-	-
Niet grondgebonden agrarische functies				
(Vestiging) glastuinbouw (bedrijven)	-	-	-	-
Vestiging champignonteeltbedrijf	+	-	+ ⁵⁾	+ ⁵⁾
Vestiging intensieve veehouderij	-	- ⁴⁾	-	-
Vestiging overige niet grondgebonden bedrijven	+	-	+ ⁵⁾	+ ⁵⁾
TOV	+ ²⁾	+ ²⁾	-	-

- 1) langs bestaande wegen
- 2) alleen binnen "wro-zone - wijzigingsgebied concentratiegebied fruitteelt"
- 3) buiten "wro-zone - wijzigingsgebied concentratiegebied fruitteelt" aanlegvergunning benodigd
- 4) als verplaatsing van een bestaand bedrijf noodzakelijk is kan het mogelijk zijn om een zelfstandige procedure (buiten het bestemmingsplan) te doorlopen
- 5) in vrijgekomen agrarische bebouwing (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")

5.1.8 Agrarische bedrijfswoning

In principe hebben alle volwaardige agrarische bedrijven recht op (maximaal) één bedrijfswoning. Voor bedrijven met in de huidige situatie twee woningen wordt een uitzondering gemaakt. Het nieuw bouwen van een tweede bedrijfswoning is te allen tijde onmogelijk. Onderstaande is derhalve alleen van toepassing op herbouw van een agrarische bedrijfswoning.

Eisen voor herbouw bedrijfswoning

Er kunnen nadere eisen gesteld worden aan de nieuwe bebouwing: zo dient de agrarische bebouwing aan de kop van de kavel gesitueerd te worden, dit in verband met de openheid van het landschap. De hoofdrichting van de gebouwen dient bovendien haaks op, en evenwijdig aan de richting van de kavelsloten te zijn. De inhoud van een bedrijfswoning (hoofdbebouwing) mag niet meer bedragen dan 650 m³, tenzij een woning bij vaststelling van het plan al een grotere omvang heeft. Met ontheffing kan, onder voorwaarden een woning van 850 m³ worden gerealiseerd. Voor alle bouwplannen dient getoetst te worden aan (gebiedsgerichte) criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

Mantelzorg

Regelmatig komt het voor dat er behoefte bestaat aan woonruimte voor de rustende boer. Hiermee wordt het voormalig agrarische bedrijfshoofd bedoeld, die nog meewerkt op het agrarische bedrijf. Hiervoor mag geen tweede bedrijfswoning worden opgericht. In situaties waar dit voor het bedrijf noodzakelijk is, is het wél toelaatbaar om binnen de bestaande bedrijfswoning enige extra woonruimte te creëren. Een eenmalige beperkte uitbreiding is onder voorwaarden toegestaan. Hierbij dient echter te worden voorkomen dat alsnog een tweede bedrijfswoning ontstaat. De situatie mag niet onomkeerbaar zijn. Zie ook hoofdstuk 5.9.

5.2 Plattelandsvernieuwing

Naar verwachting zal de trend van een toename van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zich de komende jaren voortzetten. De gemeente ondersteunt initiatieven voor plattelandsvernieuwing die het economisch en/of sociaal draagvlak in het agrarisch gebied versterken. In dit verband staat de gemeente positief tegenover functieverbreiding van agrarische bedrijven (nevenactiviteiten) en behoort ook functiewisseling tot de mogelijkheden. Daarbij wordt gestreefd naar een brede invulling van de mogelijkheden, zij het binnen heldere grenzen. Dat vereist maatwerk binnen de in de regels aangegeven ontheffingsmogelijkheden. De mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische functies als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als hergebruik van voormalige bedrijfsgebouwen zijn samengevat in 5.2.3.

5.2.1 Nevenactiviteiten (inclusief verbrede landbouw)

Reeds aanwezige nevenactiviteiten op agrarische bedrijven zijn aangeduid op de verbeelding (plankaart) voor zover ze niet aansluiten bij onderstaand beleid. Dat wil zeggen, de activiteit past niet qua functie of omvang. Hieronder volgt een opsomming van mogelijke nieuwe nevenactiviteiten of verbrede landbouwactiviteiten.

De nevenactiviteiten kunnen worden onderverdeeld in activiteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf (verbrede landbouwactiviteiten) en in overige nevenactiviteiten zonder directe relatie met de bestaande agrarische bedrijfsvoering.

Verbreding op agrarische bedrijven is een keuze die door de individuele ondernemer wordt gemaakt op basis van economische perspectieven. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekelijke producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

Overige nevenactiviteiten zijn bijvoorbeeld recreatie en zorgdiensten, buitengebied gebonden functies, agrarisch aanverwante functie en statische binnenopslag.

Het ontwikkelen van buitengebied gebonden functies is mogelijk. Buitengebied gebonden nevenactiviteiten of agrarisch aanverwante functies (agrarische hulp- en nevenfuncties) zoals loonwerk is mogelijk, evenals het verbreden van grondgebonden agrarische bedrijven naar natuur-, landschaps- en/of waterbeheer.

*Agrarisch (verwante) activiteiten
Agrarische hulp- en nevenfuncties*

Agrarische en agrarisch verwante activiteiten zijn toegestaan zolang dergelijke activiteiten duidelijk ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdfunctie en zolang deze niet intensief zijn. Agrarisch verwante activiteiten zijn buitengebied gebonden. Naast een agrarische tak kan een bedrijf zich bijvoorbeeld op beperkte schaal bezig houden met fokkerij, houderij of stalling van paarden. De paardentak heeft dan een ondergeschikte functie in het totale bedrijf.

Zo is het mogelijk (na een afweging) een paardenbak te realiseren tot een oppervlak van 800 m²; de maat van een officiële wedstrijdbak. Ook een vaak voorkomende nevenactiviteit is loonwerk of andere op de agrarische sector gerichte dienstverlening, zoals transport.

Verkoop 'aan huis'

Het verwerken en “aan huis” verkopen van op het eigen bedrijf geproduceerde producten en gewassen wordt als verbreding van het agrarische bedrijf gezien en is op agrarische bedrijven toegestaan. Deze activiteiten mogen nadrukkelijk niet de vorm van volwaardige detailhandel aannemen. Dit betekent dat er geen bebouwing voor de verkoopactiviteiten mag worden opgericht en dat de verkoop geen hoofdkomen mag betreffen. In de regels is een maximale maat van 100 m² verkoopoppervlakte opgenomen.

Verblijfsrecreatie

De gemeente Leerdam kent relatief een beperkt aantal verblijfsrecreatieve mogelijkheden. Er worden derhalve kansen gezien voor ontwikkeling van relatief kleinschalige verblijfsrecreatie. Nevenactiviteiten of verbrede landbouw in de vorm van verblijfsrecreatie dienen in principe plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing. Hierbij kan gedacht worden aan logies & ontbijt of vakantieappartementen. Logies en vakantieappartementen zijn toegestaan zolang er sprake is van een ondergeschikte functie en zolang wordt voldaan aan de algemene voorwaarden voor nevenactiviteiten. In de regels is het aantal toegestane bedden of kamers dat gebruikt wordt voor de betreffende verblijfsrecreatieve nevenactiviteit geregeld. Kleinschalig kamperen (waaronder “kamperen bij de boer”) is via ontheffing onder voorwaarden mogelijk. Zie hiervoor ook 5.6.

Dagrecreatieve nevenactiviteiten

Binnen bestaande bebouwing is het mogelijk dagrecreatieve nevenactiviteiten te ontplooiën, zoals verhuur van huifkarren en/ of fietsen, theeschenkerij, ambachtelijke ijs-/ kaasmakerij, organiseren van exposities, rondleidingen, educatiecentra, klim- en klauterhallen etc.

Maatschappelijke en/ of zorgactiviteiten

Ook worden mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten in sfeer van zorg en maatschappelijke ondersteuning, zoals de zogenaamde zorgboerderij. Het gaat ook hierbij nadrukkelijk om het organiseren van activiteiten op een bestaand agrarisch bedrijf. In sommige gevallen is het toelaatbaar dat wanneer de agrarische functie niet meer uitgeoefend kan worden, de zorgfunctie hoofdactiviteit wordt (zie ook hoofdstuk 5.2.2). Dergelijke nevenactiviteiten zijn als neventak bij een agrarisch bedrijf via ontheffing mogelijk, mits landschappelijk ingepast. Eventuele extra bebouwing is beperkt toegestaan op het bouwvlak, om tegemoet te komen aan de extra ruimtevraag voor zorgvoorzieningen zoals rolstoelen e.d.. Ook nieuwbouw of uitbreiding ten behoeve van de zorgactiviteit is beperkt toegestaan. Zie ook paragraaf 5.9.

Algemene randvoorwaarden

Nevenactiviteiten kunnen plaatsvinden onder de volgende algemene voorwaarden:

- de activiteit moet plaatsvinden binnen het agrarische bouwperceel;

- er mogen geen onevenredige belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden gecreëerd;
- de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing is beperkt toegestaan ten behoeve van de nevenactiviteit.
- na beëindiging van de agrarische activiteiten als hoofdactiviteit kan de voormalige nevenactiviteit, afhankelijk van het type activiteit, in haar huidige vorm en omvang worden voortgezet.
- maximaal 25% en hoogstens 200 m² van het bedrijf mag worden gebruikt voor niet-agrarische nevenfuncties/ verbrede landbouwactiviteiten, tenzij een groter oppervlakte noodzakelijk is voor de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (monumenten en karakteristieke panden).
- geen detailhandel behalve verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten (in dat geval mag slechts 100 m² van het bedrijf worden gebruikt). In het geval waarbij meerdere nevenactiviteiten plaatsvinden, waaronder één detailhandel in agrarische producten, dienen alle nevenactiviteiten tezamen de genoemde 200 m² niet te overschrijden (en niet meer dan 25% van het bedrijf).

5.2.2 *Vrijkomende agrarische bebouwing*

Als gevolg van diverse ontwikkelingen zijn er steeds minder, maar gemiddeld wel grotere agrarische bedrijven. Hierdoor komen agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Tot de zogenaamde vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) worden de volgende situaties gerekend:

1. agrarische bedrijven die nu reeds zijn gestopt. Wanneer deze nog een agrarische bestemming hebben, hebben ze in het nieuwe bestemmingsplan in principe een niet-agrarische bestemming met een aanduiding waarmee het voormalig agrarisch gebruik zichtbaar wordt;
2. agrarische bedrijven die gedurende de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan stoppen.

Doelstellingen

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing heeft herbestemming voor de agrarische functie de voorkeur. Indien hergebruik voor de voormalige functie niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers van het buitengebied nagestreefd en is er sprake van functiewijziging. Doelstelling is het:

- versterken van de leefbaarheid op het platteland;
- behoud van eventuele cultuurhistorische waarden;
- voorkomen van kapitaalvernietiging.

De omgevingskwaliteit vormt de basis voor de afweging om bepaalde activiteiten wel of niet toe te staan. In eerste instantie gaat de voorkeur

voor hergebruik uit naar een aan het gebied verwante functie (=buitengebied gebonden functie); als laatste wordt gestreefd naar gebiedsvreemde functies. Verder dragen functies die bijdragen aan de economische draagkracht in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. In onder andere de kernrand (oranje gebied op de streefbeeldkaart) passen activiteiten die gelieerd zijn aan de stad. In het open gebied (de gele zones op de streefbeeldkaart) dienen de activiteiten deze landschappelijke waarde niet te frustreren. Onderstaand is een zoneringsregeling opgenomen.

Algemene randvoorwaarden

Hergebruik is aan een aantal randvoorwaarden gebonden:

- Bestaande waarden en belangen in de omgeving mogen door het hergebruik niet worden geschaad;
- Hergebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- De hergebruikfunctie dient in de omgeving inpasbaar te zijn qua vorm, maat en schaal;
- Het volledige bouwvolume mag worden benut. Overige (vrijstaande) overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, ter vermindering van de verstening en ten behoeve van de landschappelijke waarden. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van saldering. Dit betekent dat een bepaald percentage bebouwing dient te worden gesloopt. De hoogte van dit percentage kan afhankelijk worden gesteld van de verschillende zones in het landelijke gebied. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek") gelden afwijkende regels;
- Hergebruik mag de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden niet aantasten. Overtollige cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen mogen dan ook niet worden gesloopt;
- Bij functieverandering naar een niet-agrarische neventak of als vervolgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijf wordt een landschappelijk kwaliteitsverbetering geëist. Dit betekent dat minimaal een goed erfbeplantingsplan moet worden opgesteld en uitgevoerd (landschappelijke inpassing);
- Het hergebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben, tenzij de toegangswegen hierop voldoende zijn afgestemd.

VAB-beleid

Agrarische hulp- en nevenbedrijven

De landschappelijke impact van agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven) is vaak groot door onder andere opslag van goederen en de verkeersaantrekkende werking. Met name bij agrarische hulpbedrijven in de vorm van loonwerkbedrijven, handelsbedrijven in agrarisch verwante producten etc. dient rekening te worden gehouden met de ontsluitingsmogelijkheden in verband met gebruik van relatief grootschalige machines en aan- en afvoer met vrachtwagens.

De meeste wegen in gemeente zijn qua profiel niet geschikt voor een aanzienlijke toename van gebruik van dergelijk vervoer. Met name het lint dat begint in de kern Schoonrewoerd (Overheicop) is niet geschikt voor hergebruik of nevenactiviteiten die een verkeersaantrekkende werking hebben, in verband met de beperkte toegankelijkheid via de tunnel. Om verkeersbewegingen zoveel mogelijk te voorkomen zijn agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven) daarom niet in dit lint toegestaan. Verder zijn dergelijke bedrijven overal toegestaan in de linten welke zijn aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies'.

Buitengebied gebonden bedrijven

Buitengebied gebonden bedrijven zijn weliswaar in grote mate ruimtelijk aan het buitengebied gebonden, maar toch veelal op de particuliere sector gericht (bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensies). Buitengebied gebonden bedrijven zijn daarom behalve in de zone voor buitengebied gebonden functies toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen binnen "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone". Alleen milieucategorie 1 en 2 bedrijven, of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de VNG lijst, kunnen zich in een vrijkomend agrarisch bedrijf vestigen (zie de bijlage bij de regels).

Overige niet-agrarische bedrijven

Met het toestaan van gebruik ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in de zin van kleinschalig ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld timmer- of aannemersbedrijven) wordt terughoudend omgegaan. Voorkomen moet worden dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgroeien tot bedrijven die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren. De kleinschaligheid dient daarom voorop te staan. Hergebruik ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijven (cat. 1, 2 of categorie 3 indien vergelijkbaar aan categorie 1 of 2), praktijk en kantoorruimten, ateliers e.d. is toegestaan in "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone" en in de zone aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies". In verband met verkeersaantrekkingen is de kantoorfunctie wenselijker dan bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven. De volgende specifieke randvoorwaarden gelden voor vestiging van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf:

- Binnen huidige bebouwing
- Vergroting bebouwing niet toegestaan
- Parkeren binnen bestemming
- Opstellen van een bedrijfsontwikkelingsplan

Om te voorkomen dat een klein bedrijfje uitgroeit naar een omvang die niet gewenst is wordt een bedrijf verplicht gesteld om een bedrijfsontwikkelingsplan op te stellen met daarin de doelstellingen van

het bedrijf. In het bedrijfsontwikkelingsplan worden ten minste de volgende zaken opgenomen:

- specifieke bedrijfsactiviteit
- uitbreidingsmogelijkheid (het voormalige agrarisch bouwperceel wordt maximaal opgenomen als bebouwingsvlak. Uitbreiding buiten het bebouwingsvlak en/ of het bestemmingsvlak is niet toegestaan).

Naast het bedrijfsplan is het wenselijk in een privaatrechtelijke overeenkomst de verplichtingen ten aanzien van sloop van overtollige bebouwing vast te leggen.

Wonen

In het gehele gebied geldt dat wijziging voor woondoeleinden (bestemming Wonen) mogelijk is. Dit hoewel hergebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning buiten de dorpslinten niet de meest wenselijke invulling is. Het betreft echter een ontwikkeling die niet altijd is tegen te houden. Indien een agrariër stopt met zijn bedrijf en er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden geldt de feitelijke situatie vanuit de milieuwetgeving en is sprake van een woning. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Leerdam een eigen geurverordening vastgesteld. Op basis van deze verordening wordt nagestreefd dat omliggende agrarische bedrijven door een dergelijke functiewijziging zo min mogelijk in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

De regeling in de nota 'Regels voor Ruimte' maakt het mogelijk dat binnen de voormalige boerderij meerdere wooneenheden worden gerealiseerd.

Inpandige opslag

Opslag van caravans, aanhangers, boten ed. is een activiteit waar over het algemeen vraag naar is en ook voorkomt in het buitengebied. Het benutten van voormalige bedrijfsbebouwing voor opslag is toegestaan in de linten, waarbij gebruik gemaakt moet worden van de bestaande bedrijfsbebouwing. Verkapte detailhandelsactiviteiten dienen te worden voorkomen.

Recreatie

Om tegemoet te komen aan de vraag naar verblijfsrecreatieve mogelijkheden wordt hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. recreatieappartementen en groepsaccommodaties mogelijk geacht in "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone" en in de linten welke op de verbeelding zijn aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies". Als algemene uitgangspunt geldt dat sloop van overtollige gebouwen wenselijk is, maar niet noodzakelijk wanneer het hergebruik daarmee minder goed mogelijk wordt.

De realisering mag niet leiden tot een vergroting van het bouwvolume en mag geen onevenredige schade toebrengen aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden. Tevens mag de realisatie geen onevenredige belemmeringen opwerpen voor omliggende agrarische bedrijven.

Een manege wordt beschouwd als een gebruiksgerichte paardenhouderij en wordt daarom beschouwd als een niet-agrarisch bedrijf dat binnen de bestemming Sport wordt opgenomen. Mogelijkheden voor hergebruik ten behoeve van een manege zijn derhalve overeenkomstig de voorwaarden zoals genoemd bij hergebruik voor overige niet-agrarische bedrijven. Andere vormen van dagrecreatief hergebruik, zoals bijvoorbeeld een kinderboerderij, zijn mogelijk in "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone" en langs de Lingedijk en de Diefdijk. Dit zijn immers de zones die het best aansluiten op bestaande recreatieve routes. De randvoorwaarden voor hergebruik zoals genoemd in paragraaf 5.2.2 zijn van toepassing.

5.2.3 Mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische functies naar bestemmingsregeling (vestiging en omschakeling)

	Art3 Agrarisch - Bouwvlak	Art 4 Agrarisch met waarden	Art 5 Bedrijf	Art 18 Wonen
Niet agrarische functies				
Agrarisch aanverwante bedrijven (agrarische hulp- en nevenbedrijven)	+ 2)3)	-	+ 3)9)10)	+ 3)10)11)
Agrarisch verwante bedrijven	+ 2)3)4)	-	+ 3)4)10)	+ 3)4)10)11)
Kleinschalig-ambachtelijke bedrijven	+ 2)4)5)	-	+	+ 4)5)10)11)
Opslag	+ 1) 2)	-	+	+ 13)
Dagrecreatie	+ 2)4)6)	+ 8)	+ 4)6)10)	+ 4)6)10)
Verblijfsrecreatie (exclusief kleinschalig kamperen)	+ 2)4)5)7)	-	+ 4)5)7)10)	+ 2)14)
Zorgdiensten	+ 2)	-	+ 15)	+ 15)
Kleinschalig kamperen	+ 2)	+ 2)	+ 12)	+ 12)
Wonen	+ 1)	-	+	nvt

- 1) hergebruik van agrarische bedrijven overal mogelijk
- 2) als nevenactiviteit
- 3) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied buitengebied gebonden functies"
- 4) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone"
- 5) hergebruik cq omschakeling mogelijk wanneer aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies"
- 6) hergebruik mogelijk langs de Lingedijk
- 7) hergebruik mogelijk in rijksmonumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek")
- 8) als medegebruik
- 9) als ter plaatse momenteel een gelijksoortig bedrijf is gevestigd
- 10) mogelijkheden 3,4,5,6 en 7 gelden alleen voor voormalige agrarische bedrijven (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 11) als zijnde een aan huis gebonden bedrijf
- 12) bij rijksmonument, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek") of bij een voormalig agrarische bedrijfslocatie (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 13) in vrijgekomen agrarische bebouwing (waarbij de stallen nog niet (geheel) zijn gesloopt) (aanduiding "voormalig agrarisch bedrijf")
- 14) binnen wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone en wro-zone - wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies en langs de Lingedijk en Diefdijk is het realiseren van verblijfsrecreatieve functies toegestaan ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" ter behoud van de cultuurhistorische waarde.
- 15) Uitsluitend mantelzorg

5.2.4 Kwaliteitsverbetering landelijk gebied door sloop

De Ruimte voor Ruimte regeling (2005) beoogt de sloop van voormalige agrarische, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd in of aansluitend aan een woonkern. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een of meer vervangende woningen toe te staan op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen is gesloopt.

Waar in andere provincies de regeling Ruimte voor Ruimte vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking. Hier gaat het vooral om bedrijfsgebouwen van al eerder gestopte agrarische of niet-agrarische bedrijven en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

De gemeente ziet ook kansen voor nieuwbouw van gebouwen, anders dan woningen. Om allerlei (bij)gebouwtjes op/ grenzend aan een woningperceel en in het agrarische gebied tegen te gaan is een sloop-bonusregeling opgenomen in de regels. Uitgangspunt hiervoor is dat er in het landelijk gebied per saldo sprake is van zowel kwaliteitsverbetering als ontstening. Voor de bestaande (bij)gebouwen wordt een sloopregeling opgenomen. Als een eigenaar een aantal m² sloopt mag hij hiervoor op een bouwperceel 50 % met een maximum van 150 m² terugbouwen. Natuurlijk geldt dat landschappelijke inpassing plaats moet vinden.

Op een perceel met natuurbestemming mag niet worden herbouwd. Hier mag wel worden afgebroken en op een ander perceel mogen de bonus-m² worden teruggebouwd. Dit in het kader van omgevingswinst. De terug te bouwen m² mogen er echter niet voor zorgen dat een perceel (bouwvlak) voor meer dan 50% wordt volgebouwd.

5.3 Natuur en landschap

Het gemeentelijke beleid is gericht op behoud van bestaande natuurwaarden en verdere ontwikkeling in kwantitatieve of kwalitatieve zin.

Ecologisch gezien is het van belang een samenhangende ecologische structuur te realiseren. De delen, die ecologisch van structureel belang zijn, dienen zich voor lange tijd op een zo natuurlijk mogelijke wijze te kunnen ontwikkelen. Om de ecologische kwaliteiten van het gebied te waarborgen gaat het niet alleen om behoud van bestaande natuurwaarden, maar ook om ontwikkeling van bestaande en potentiële

leefgebieden en aanleg van ecologische verbindingzones tussen deze leefgebieden.

Door deze verbindingzones kan versnippering en isolatie worden verminderd en onderlinge uitwisseling van populaties plaatsvinden, waardoor de stabiliteit wordt vergroot.

Bestemming natuur

5.3.1 Bestaande waarden

De bestaande natuur- en bosgebieden zijn bestemd als “Natuur”. Deze gebieden functioneren als natuur- of bosgebied of zijn aangekocht, maar nog niet ingericht als natuur- of bosgebied. Inrichting zal hier binnen afzienbare tijd plaatsvinden.

In het kader van de ruilverkaveling zijn percelen aangewezen en bestemd als aan te leggen bos. De bosschages die werkelijk zijn aangelegd zijn eveneens bestemd als bos.

De planologische bescherming is gericht op het behoud, herstel en mogelijke ontwikkeling van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden. Dit leidt voor een groot aantal werkzaamheden tot aanlegvergunningen en tot specifieke gebruiksverboden.

In de natuurgebieden (o.a. PEHS) zijn bovendien geen ingrepen zoals uitbreiding van bebouwing of infrastructuur toegestaan, tenzij dwingende redenen van groot openbaar belang de activiteit noodzakelijk maken en er geen alternatieven zijn (nee-tenzij). Indien ingrepen vereist zijn is compensatie noodzakelijk.

Activiteiten die leiden tot een verlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden zijn binnen de natuurbestemming niet toegestaan. Zo zijn nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven binnen deze bestemming uitgesloten. Wel is extensief recreatief medegebruik toegestaan in de vorm van wandelen, fietsen, picknicken en dergelijke. Bouwen is in de natuurgebieden uitgesloten behoudens kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik.

Er is een intergemeentelijk landschapskader in voorbereiding van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik wat eind 2010 gereed moet zijn. Het eindproduct is een landschappelijk toetsingkader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Op deze wijzen kunnen ontwikkelingen die een impact hebben op de bestaande en toekomstige structuur van het landschap worden getoetst en gestuurd.

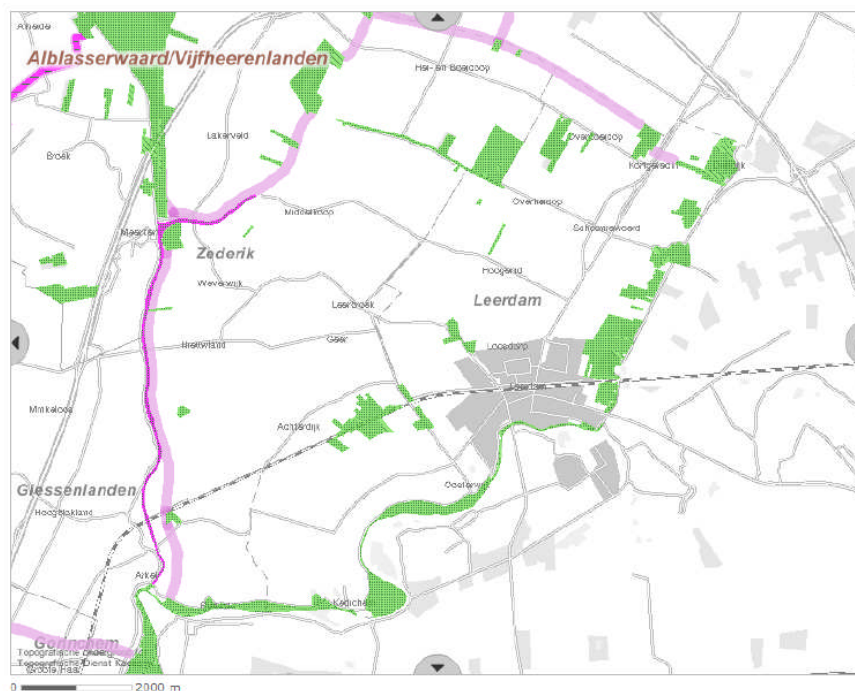
5.3.2 Nieuwe natuur

De PEHS bestaat behalve uit de bestaande ook uit nieuw te ontwikkelen of te herstellen natuurgebieden, waardevolle cultuurlandschappen en ecologische verbindingzones. Het gehele buitendijkse gebied is in het

streekplan opgenomen als PEHS (Provinciaal Ecologische HoofdStructuur).

Het is wenselijk ook de natuurwaarden te beschermen en te ontwikkelen buiten de bestaande natuurgebieden met de bestemming “Natuur”.

Hiervoor is onder meer het behoud van de openheid en landschapselementen essentieel, evenals het verbeteren van de waterkwaliteit. Een en ander vindt hier zo veel mogelijk plaats in samenwerking met agrariërs.



Provinciale ecologische hoofdstructuur (groen) met ecologische verbindingszones (paars)

Op basis van de PEHS is bepaald welke gebieden bestemd moeten worden als natuur, dan wel een agrarische bestemming krijgen met de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling”. Op de kaarten behorende bij de PEHS zijn alle bestaande en mogelijk toekomstige natuur- en recreatiegebieden te zien. De reden om een bepaald gebied als bestaand of gepland op de kaart met PEHS te zetten is afhankelijk van een heleboel mogelijke factoren, waaronder eigendom natuurbeschermingsorganisaties, natuurbeschermingswet of streekplannen. De bestaande natuurgebieden zijn bestemd als natuur.

Met "bestaand" wordt het volgende bedoeld (bron: www.pzh.nl):

- het gebied functioneert in werkelijkheid als natuur- of recreatiegebied
- of het gebied is al wel aangekocht, maar nog niet ingericht als natuur- of recreatiegebied; inrichting zal binnen afzienbare tijd plaatsvinden

Nieuwe natuurgebieden

Ter ontwikkeling van de "geplande" natuurwaarden binnen de PEHS wordt voor een aantal gebieden met een agrarisch gebruik gestreefd naar omzetting naar een natuurfunctie. Zolang gronden echter (nog) niet voor dit doel door een natuurbeschermingsorganisatie of de overheid zijn verworven, behouden de gronden hun agrarische functie en zijn deze "geplande" gebieden aangeduid als "wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling".

Ook de zoekgebieden die zijn opgenomen in de Natuurontwikkelingsvisie Diefdijk-west² en nog een agrarische bestemming hebben zijn opgenomen in de wro-zone – wijzigingsgebied natuurontwikkeling'.

Met "gepland" wordt het volgende bedoeld (bron: www.pzh.nl):

- er is een plan van de provincie of een andere overheid om van dit gebied een natuur- of recreatiegebied te maken
- maar het gebied is voor dat doel nog niet aangekocht en wordt op dit moment voor een andere doel gebruikt, bijvoorbeeld als landbouwgrond
- het is mogelijk dat het plan om van dit gebied een natuur- of recreatiegebied te maken uiteindelijk niet doorgaat

Voor deze gebieden is het mogelijk om, op het moment dat het gebied als natuurgebied geldt, bijvoorbeeld doordat de gronden volledig in eigendom zijn gekomen van natuurbeherende instanties, de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming "natuur".

Voor deze gebieden zijn bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden leidend voor gebruik en beheer. Voorkomen moet worden dat er ontwikkelingen plaats vinden die (toekomstige) realisatie onmogelijk maken of ernstig belemmeren.

Ecologische verbindingzones

Tenslotte is er nog een derde categorie "gepland, zoekgebied". In voorliggend bestemmingsplan spreken we over ecologische verbindingzones.

² Natuurontwikkelingsvisie Diefdijk-west; Bureau Waardenburg bv; 27 december 2004; rapport nr. 04-255.

Om de verbindingen tussen de natuurgebieden in stand te houden wordt gestreefd naar het versterken van bestaande ecologische verbanden en het zoeken naar mogelijkheden voor het opheffen van ecologische barrières. Ecologische verbindingzones moeten migratie en uitwisseling van planten en diersoorten tussen natuur- en bosgebieden mogelijk maken. Het gebruik als ecologische verbindingzone is veelal niet de enige functie van een gebied. In het algemeen zullen delen van de verbindingzones in landbouwkundig gebruik blijven.

Met gepland, zoekgebied wordt hetzelfde bedoeld als met "gepland", maar daarnaast geldt (bron: www.pzh.nl):

- het uiteindelijk aan te leggen natuur- of recreatiegebied is kleiner en omvat slechts een deel van het zoekgebied
- de precieze locatie van het natuur- of recreatiegebied kan nog niet aangegeven worden.

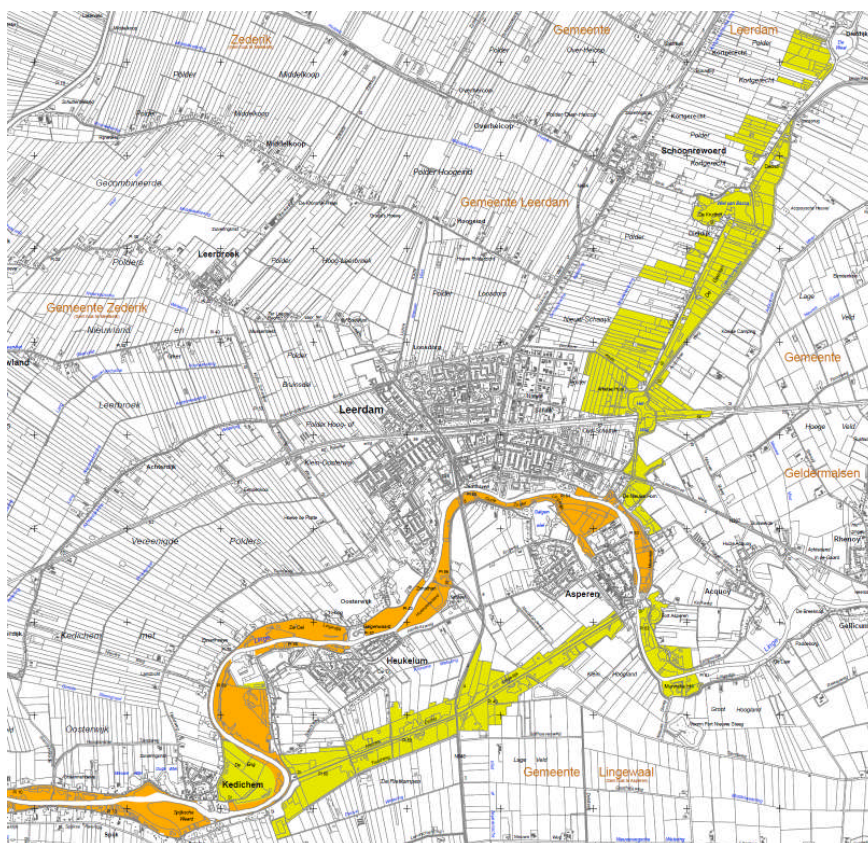
In de provinciale ecologische hoofdstructuur is een ecologische verbindingzone opgenomen langs de Overboeicopperwetering tussen het Merwedekanaal en de Diefdijk.

Om realisatie van de verbindingzone mogelijk te maken is langs de wetering een strook van 250 meter breed aangeduid als wro-zone wijzigingsgebied natuurontwikkeling. Hier kan de agrarische bestemming naar Natuur worden gewijzigd.

Lingegebied en Diefdijk-Zuid

Habitatrichtlijngebied/Natura 2000-gebied

De uiterwaarden en de rivier van de Linge maken geheel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (EHS). De oeverlanden langs de Linge zijn om die reden voor een groot deel begrensd als staats- en beschermd natuurmonument. Deze gebieden vallen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid. Het ontwerp aanwijzingsbesluit heeft van 24 september tot en met 4 november 2009 ter inzage gelegen. Met de definitieve aanwijzing zal de status van Beschermd Natuurmonument vervallen.



Natura 2000-gebied Lingegebied en Diefdijk-Zuid (ontwerp aanwijzingsbesluit)

Oranje: Habitatrictlijngebied en beschermd natuurmonument

Groen: Habitatrictlijngebied

De aanwijzing betekent dat de natuurfunctie hier prevaleert en dat voor aantasting van de natuurwaarden in deze gebieden een vergunning moet worden verleend. Bijzonder is de verplichting om ook voor activiteiten buiten het begrensde gebied een vergunning aan te vragen indien deze activiteiten schade kunnen toebrengen aan de natuurwaarden binnen het gebied.

Door een natuurbestemming met op de bestemming gerichte gebruiksbepalingen kunnen de plaatselijke natuurwaarden worden gewaarborgd.

Voor verstorende activiteiten (zoals bouwen) moet een uitgebreid flora- en faunaonderzoek plaatsvinden, dat wil zeggen een onderzoek waarin wordt nagegaan wat de schade voor natuur is met een motivatie voor de te plegen activiteit.

De Natura 2000-gebieden worden beschermd door het vergunningstelsel, als opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. De vergunning wordt verleend indien vaststaat dat activiteiten geen significant nadelige effecten hebben op het Natura 2000-gebied. In de meeste gevallen zijn Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag en in sommige gevallen is dat de minister van LNV. Het bestemmingsplan behoeft derhalve geen regeling.

De wegen in het buitengebied vormen tevens de groenstructuur. Langs de wegen, in beheer en eigendom bij het waterschap Rivierenland, is vaak opgaande beplanting te vinden met soorten die kenmerkend zijn voor laaggelegen poldergebieden. Het is wenselijk de bestaande groenstructuur te handhaven en waar nodig te versterken. Waar mogelijk dient de groenstructuur in het buitengebied aan te sluiten op de groenstructuur in de stedelijke kernen.

5.3.3 Landgoederen

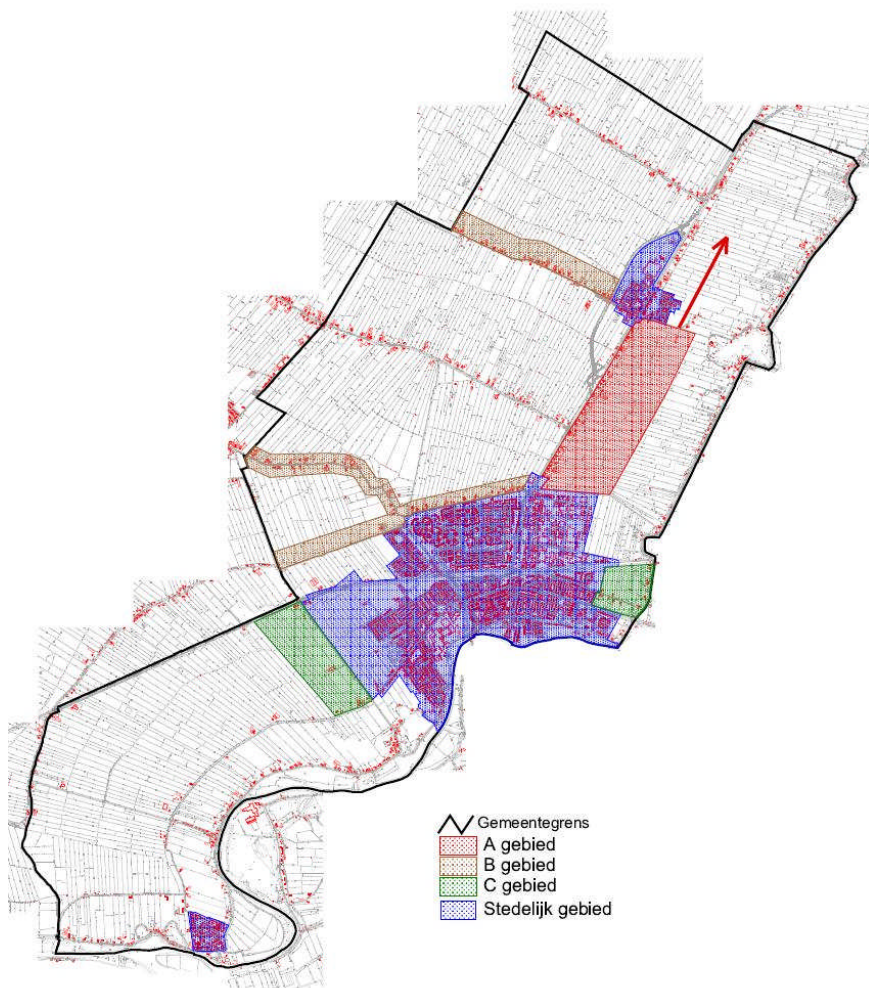
In het buitengebied liggen nog geen landgoederen. Conform de visie is het ontwikkelen van landgoederen meest wenselijk binnen “wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone”.

De gemeenteraad heeft in oktober 2008 de beleidsnota landgoederen vastgesteld. Daarin is een stappenplan opgenomen voor de beoordeling van een initiatief van een landgoed en tevens worden er inrichtingseisen gesteld waarbij sprake is van een verdere verbijzondering van de provinciale eisen. In de nota is verder aangegeven waar een landgoedontwikkeling voorstelbaar is en waar een landgoedontwikkeling uitgesloten is.

Gebieden waarbinnen een landgoedontwikkeling voorstelbaar is.

In de Nota van Uitgangspunten voor het buitengebied is een zonering opgenomen van gebieden waar een landgoedontwikkeling voorstelbaar is. Via deze nota wordt gekomen tot een nadere nuancering van deze uitgangspunten. Er is verder sprake van een beperkte uitbreiding omdat in principe nu ook de linten voor niet aan het buitengebied gebonden functies in aanmerking komen.

Er is sprake van 3 deelgebieden waar landgoedontwikkeling mogelijk is, waarbij ontwikkelingen in deelgebied A een duidelijke voorkeur hebben en deelgebieden B en C een gelijkwaardige positie kennen, maar verschillend van karakter zijn.



A-gebied:

Zone tussen de Schaikseweg, eventueel doorgetrokken richting het Kortgerecht, en de natuurgebieden aan de Diefdijk. Hier is eventueel sprake van een redelijk gedifferentieerd landschap grenzend aan een gebied waar het primaat bij pure natuurontwikkeling ligt. De grens tussen beide gebieden is niet een harde lijn, maar eerder een soort rafelrand. Hier is ook ruimte voor meer grootschalige initiatieven. In de integrale visie is hier ook ruimte voor het versterken van het recreatief medegebruik;

Er is eveneens heel specifiek aandacht gevraagd voor het gebied tussen De Wiel en de Tiendweg omdat hier sprake is van een verrommeld landschap.

B-gebied:

De linten uit de nota van uitgangspunten waar sprake is van niet aan het buitengebied gebonden functies. Gekozen is specifiek voor deze linten om de agrarische sector niet teveel te frustreren. Hier zijn slechts incidenteel kleinschalige initiatieven mogelijk van bijvoorbeeld max. 5-10

hectare. Er dient verder rekening te worden gehouden met de uitgangspunten uit de nota van uitgangspunten dat waar sprake is van te behouden c.q. te versterken zichtlijnen er terughoudendheid zal zijn. Tot deze categorie behoort ook de noordrand van de stad.

C-gebied:

Landgoed concreet grenzend aan de rand van het stedelijk gebied; specifieke

situatie van een buffer c.q. overgangszone van stad naar platteland. Er moet hier echter sprake zijn van een open landgoed met weidse uitstraling en grote eenheden.

Gebieden waar de ontwikkeling van landgoederen is uitgesloten

Om sturing te geven aan de ontwikkelingen is het ook duidelijk om gebieden aan te wijzen waar de ontwikkeling van een landgoed bij voorbaat wordt uitgesloten. Dit betreft, naast de gebieden die het provinciaal beleid uitsluit, die gebieden binnen onze gemeente waar de openheid van het landschap en/of de rol van de landbouw van groot belang zijn.

Dit betreft:

- a. De (provinciaal) ecologische hoofdstructuur;*
- b. De weidevogelgebieden;*
- c. Het gebied aangeven als stedelijk ontwikkelingsgebied, concreet is dit de zone langs de Parallelweg;*
- d. De linten in het buitengebied waar conform de integrale visie aandacht gevraagd wordt voor het behouden c.q. versterken van de open zichtlijnen naar het landschap. Dit geldt dus vooral voor de overwegend onbebouwde delen van de linten;*
- e. De linten waar het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing gericht is op kansen voor 'aan het buitengebied' gebonden functies. Een uitzondering kan overigens worden gemaakt indien blijkt dat via een uitruil van functies een meerwaarde ontstaat voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden;*

Nadere uitgangspunten

- Vestiging van een landgoed in gebied A heeft de voorkeur omdat dit kan leiden tot een duidelijke versterking van het landschap ter plaatse. Hier is sprake van een locatie nabij aangewezen of toekomstige natuurgebieden;
- Indien er sprake is van een kleinschalig en vrij solitair gelegen landgoed dient dit in principe te zijn in de nabijheid van recreatieve routestructuren, een ontbrekende schakel te kunnen vormen in een dergelijke structuur of nabij een recreatieve voorzieningen, zoals bijv. een schaapskooi;

- De locatie van een landgoed mag niet in strijd zijn met die locaties waar het behouden en versterken van zichtlijnen op het open gebied van groot belang is.
-

De vestiging van een nieuw landgoed kan mogelijk worden gemaakt via een buitenplanse procedure (bestemmingsplan of projectbesluit).

5.4 Wonen

Hoewel meer dan de helft van het grondoppervlak van de gemeente Leerdam in agrarisch gebruik is, is het buitengebied ook flink verstedelijkt. Zo bedraagt het aantal burgerwoningen buiten de bebouwde kom een veelvoud van het aantal agrarische bedrijven. Het gaat daarbij deels om voormalige landarbeiderswoningen of boerderijen. Een ander deel is bewust als burgerwoning in het buitengebied gebouwd.

5.4.1 Bestaande woningen

Bestaande woningen worden positief bestemd onder de bestemming "Wonen". Hierbij zijn zowel voor- als achtertuin (indien aanwezig) binnen de woonbestemming opgenomen voor zover deze als zodanig in gebruik zijn. Ook een eventueel aanwezige paardenbak is binnen de bestemming gelegd. In sommige gevallen is het gebruik binnen het kadastraal begrensde perceel agrarisch (als wei of akker) en is een agrarische bestemming toegekend. Dit is vooral het geval bij grotere kavels. Burgerwoningen mogen een maximale inhoud van 650 m³ omvatten, inclusief bijgebouwen en anderen erfbouw. Veel voormalige boerderijen zijn reeds aanzienlijk groter. De bestaande legaal tot stand gekomen inhoud mag gehandhaafd blijven, waarbij nieuwbouw met dezelfde inhoud echter niet is toegestaan. Met ontheffing kan onder voorwaarden een maximale inhoud van 850 m³ worden toegestaan. In het bestemmingsvlak Wonen is een bouwvlak opgenomen. Gebouwen, dat wil zeggen zowel hoofd- als bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Buiten het bouwvlak mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. In het voorontwerpplan was het bouwvlak alleen bedoeld voor het hoofdgebouw en was voor de bijgebouwen een aparte zone opgenomen. In het ontwerp geen aparte zone bijgebouwen opgenomen en is gekozen voor één bouwvlak voor zowel hoofd- als bijgebouwen.

Uitbreiding

Uitbreiding van woningen

Met het oog op het verkrijgen van een woning die qua wooncomfort voldoet aan de redelijkerwijs te stellen eisen van deze tijd, is het toegestaan om bestaande burgerwoningen rechtstreeks te vergroten tot een maximum van 650 m³ inclusief bijgebouwen. Via ontheffing is tevens een uitbreiding toegestaan tot 850 m³. Aan deze ontheffing zijn diverse voorwaarden opgenomen, zoals een goede stedenbouwkundige en

landschappelijke inpassing. Dit zal getoetst dienen te worden aan de bestaande beleidskaders, zoals de regioprofielen van de provincie en het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan.

Vergroting van bestaande woningen en benutting van bijgebouwen is eveneens toegestaan met het oog op het bieden van zorg aan hulpbehoevende ouderen (mantelzorg). Zie hiervoor hoofdstuk 5.9.

Inpandig bouwen

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan inwoningsmogelijkheden voor zorgbehoevende familieleden. De gemeente komt hierin tegemoet door inwoning binnen de bestaande woning toe te staan. Uitsluitend wanneer daartoe de noodzaak kan worden aangetoond kan de woning in geringe mate worden vergroot of kunnen direct aan het hoofdgebouw vastgebouwde (kleine) bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van inwoning ten behoeve van zorg.

Uitbreiding van de woning ten behoeve van inwoning van zorgbehoevenden mag nooit tot gevolg hebben dat er in het buitengebied een nieuwe zelfstandige woning ontstaat, dan wel door geringe bouwkundige aanpassingen kan worden gerealiseerd. Uit de omvang en ruimtelijke indeling van de (extra) woonruimte moet eenduidig blijken dat er uitsluitend sprake is van inwoning en dat er geen zelfstandige (tweede) woning ontstaat, of kan ontstaan. Vuistregel is dat de oorspronkelijke situatie op termijn moet kunnen worden hersteld.

Voorts is inpandig bouwen toegestaan ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek"). Het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld het hergebruik van een langgevelboerderij voor één woning toe (wat leidt tot een grote inhoudsmaat), maar ook splitsing hiervan in meerdere wooneenheden (met een maximum van drie per gebouw).

Woningsplitsing

Splitsing van de woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing en noodzakelijk is ter instandhouding van een voormalige cultuurhistorische boerderij. Splitsing in combinatie met uitbreiding is derhalve niet toegestaan. Er moet op worden toegezien dat uitbreiding van woningen niet plaatsvindt met het oog op (toekomstige) woningsplitsing.

In het geval van woningsplitsing mag geen nieuw bijgebouw worden opgericht. Er moet gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige bijgebouwen. Eventueel benodigde ruimte zal inpandig gerealiseerd moeten worden.

Bijgebouwen

Qua functie dient het bijgebouw te passen bij de bestemming, en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd te worden. Hiertoe is een maximale afstand tussen bestaande bebouwing en nieuw op te richten bebouwing opgenomen. Binnen deze kaders is enige

Oppervlakte

uitbreiding of nieuwbouw van bijgebouwen mogelijk. Vervangende nieuwbouw aan of bij dezelfde woning is mogelijk, mits dit een kwaliteitsverbetering inhoudt en een aanzienlijke reductie van de omvang.

5.4.2 Nieuwe woningen

Onder speciale condities is nieuwbouw aan de orde, onder andere als gevolg van de regeling Ruimte voor Ruimte (woning in ruil voor sloop), danwel andere Rood-voor-Groenconstructies, zoals nieuwe landgoederen.

Hierbij dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de nieuwe stankregelgeving.

Rood voor Groen

Gelet op het belang van een zo aaneengesloten mogelijk agrarisch productiegebied is het wenselijk landgoederen alleen binnen de daarvoor aan te duiden zones te realiseren. Als een van het meest wenselijke gebied wordt de polder ten noordoosten van de stad genoemd. De landbouwkundige waarden staan hier als gevolg van de natuurontwikkeling en het peilbeheer reeds onder druk. Tevens ontstaat door realisatie van een landgoed samenhang met de eventueel ook hier te overwegen ontwikkeling van landschappelijke recreatievormen.

Ruimte voor Ruimte

In het streekplan is de Ruimte voor Ruimteregeling opgenomen. In afwijking van het restrictieve beleid voor het landelijk gebied maakt deze regeling de bouw van nieuwe burgerwoningen mogelijk. Ter compensatie van de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (of niet-agrarische bebouwing) in het buitengebied, mogen één of meer compensatiewoningen worden opgericht.

Per 1000 m² gesloopte bebouwing mag een woning worden opgericht met een maximum van drie. Dit is in afwijking van de richtlijn uit de nota 'Regels voor Ruimte' dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. Indien sprake is van sloop op meerdere percelen dient per perceel minimaal 250 m² bebouwing of 1000 m² kassen te worden gesloopt;

De inhoudsmaat van de compensatiewoning (inclusief erfbouwing) mag niet meer dan 600 m³ bedragen. Indien recht bestaat op twee of drie compensatiewoningen, dan is samenvoeging mogelijk tot een grote woning van 1.200 m³, respectievelijk 1.800 m³.

Daarnaast mag geen aantasting plaatsvinden van landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Ten zuiden van Leerdam zal een nieuw woonwijkje gerealiseerd worden bij het Laantje van Van Iperen. De woningbouwontwikkeling valt buiten het plangebied. Het gebruik van aangrenzende agrarische gronden kan echter wel invloed hebben op de ontwikkeling. Met name het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen kan een nadelig effect hebben voor de

nieuwe woonfunctie. Daarom is rondom de woonwijk een zogenaamde spuitzone opgenomen. Hier is gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

Laantje van Van Iperen

5.4.3 Niet- woonfuncties aan huis

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit geldt voor zowel de 'gewone' woningen, als de bedrijfswoningen. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven.

In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn vaak verkeersaantrekkend, waarop de wegenstructuur veelal niet is berekend. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Dergelijke activiteiten kunnen leiden tot hinder in het buitengebied en worden dan ook niet rechtstreeks toegestaan, maar via een ontheffingsprocedure.

Een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) kan echter doorgaans zonder problemen in een woning plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Dergelijke activiteiten zijn rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het landelijke karakter van de buurt en de betreffende woning
- Er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan het woonmilieu en het landschappelijke milieu
- Er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking; parkeerplaatsen dienen op het huidige perceel gerealiseerd te worden.
- Detailhandel en horeca zijn uitgesloten
- De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 1/3 van het totale vloeroppervlak én maximaal 50 m².
- Het mag geen geluidhinderlijke bedrijven betreffen.

Uitgangspunt is dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter

hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De toegestane niet-publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in bedrijfscategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen. Deze zogenaamde bedrijvenlijst is aangepast op in het buitengebied gewenste bedrijven. Voor een nadere uitleg wordt hierbij verwezen naar paragraaf 5.5.2.

De gemeente vindt het wenselijk om kleinschalige activiteiten aan huis mogelijk te maken. Dit is een laagdrempelige vorm om een nieuw bedrijfje op te starten. Voorkomen moet echter worden dat dergelijke aan huis verbonden activiteiten uitgroeien tot grotere niet-agrarische bedrijven. Als de toegestane oppervlakte niet meer volstaat voor de bedrijfsactiviteit, zal de activiteit niet meer aan huis mogen worden uitgeoefend; in het buitengebied is een toename van het aantal niet-agrarische bedrijven niet gewenst. De gemeente zal derhalve nooit een uitbreiding aan huis toestaan. Als een grotere oppervlakte benodigd is, zal het bedrijf moeten verhuizen naar een geschikte locatie in één van de kernen. Deze regeling is dus duidelijk bedoeld als 'opstapmogelijkheid' voor jonge bedrijven of zeer kleinschalige bedrijven.

Reeds bestaande nevenactiviteiten bij woningen met een afwijkende maatvoering ($> 50 \text{ m}^2$) zijn specifiek op de verbeelding opgenomen. Ten behoeve van de bestaande nevenactiviteit kan het gebruik worden gecontinueerd voor zover dit plaats vindt in bestaande gebouwen. Nieuw-/herbouw van betreffende bebouwing ($> 50 \text{ m}^2$) is echter niet toegestaan, tenzij gebruik gemaakt kan worden van de sloopbonusregeling.

Recreatieve functies

In aansluiting op de voormalige Wet op de Openluchtrecreatie is het toestaan van 15 kampeermiddelen mogelijk bij een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de nevenactiviteit is voortgezet of bij een woning met cultuurhistorische waarde (zie ook hoofdstuk 5.2). Wel dienen de kampeermiddelen binnen of aansluitend aan het bouwvlak (bestemming Agrarisch – Bouwvlak) te worden geplaatst en de (sanitaire) voorzieningen alleen binnen de bestemming Agrarisch - Bouwvlak. Horeca is zeer beperkt toegestaan, waarbij dient te worden voorkomen dat deze activiteit de boventoon gaat voeren. Te allen tijde dient ervoor te worden zorg gedragen dat wonen ruimtelijk en functioneel de primaire functie blijft. Voor logies en andere recreatieve functies geldt hetzelfde, ervan uitgaande dat de ruimtelijke impact sowieso kleiner is. De horeca dient altijd ondergeschikt en ondersteund aan de dag- of verblijfsrecreatieve functie te zijn. Dat wil zeggen uitsluitend gericht op de bezoekers of gasten van de recreatieve voorziening.

Andere verblijfsrecreatieve functies, met uitzondering van groepsaccommodaties, zijn bij woningen met cultuurhistorische waarde toegestaan tot een beperkte omvang, mits gelegen binnen wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone, langs de Lingedijk en de Diefdijk en in de zones aangeduid met "wro-zone wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies". Hierbij wordt aangesloten op de regeling die is opgenomen voor de nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Dat betekent dat maximaal 5 kamers, 10 personen en een gebruiksoppervlakte van maximaal 250 m² mogelijk zijn.

Paardenbakken

Via een ontheffing is het mogelijk om een paardenbak te realiseren ten behoeve van de woonfunctie. Per geval zal worden beoordeeld of de paardenbak landschappelijk inpasbaar is. Daarbij staat het behoud van de open ruimte voorop. Er zijn daarom regels gesteld over de plaats en omvang van een paardenbak, het hekwerk rond een paardenbak, de verlichting en de afstand van een paardenbak, de stalling en de opslag van mest tot woningen van derden. Zo is het wenselijk dat een paardenbak enerzijds aansluit op het bouwvlak van de woning en niet te ver het open landschap insteekt, anderzijds dient de afstand tot woningen van derden voldoende groot te zijn dat overlast tot een minimum wordt beperkt.

5.5 Bedrijven

Het beleid ten aanzien van bedrijven in het buitengebied is zodanig dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. En niet op nieuwe locaties. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om bedrijvigheid zoveel mogelijk te beperken tot de dorpslinten om versnippering met alle bijkomende overlast te beperken.

Hoewel de gemeente meer ruimte wil reserveren voor nieuwe economische initiatieven in (daartoe geschikte delen van) het buitengebied wordt er een duidelijke lijn getrokken wat wel en niet kan. Niet alle mogelijke vormen van hergebruik zijn overal toelaatbaar. Aan het buitengebied gebonden functies (zie de definities in de bijlage bij deze toelichting) hebben de voorkeur boven niet aan het buitengebied gebonden functies. De gemeente beoordeelt verzoeken tot hergebruik op basis van de gebiedsbestemming, de hierbinnen aanwezige waarden en de eventuele waarde van de bebouwing zelf.

5.5.1 Bestaande bedrijven

Bestaande bedrijven worden positief bestemd. Met een aanduiding is in de regels geregeld dat het huidige bedrijf kan blijven bestaan, maar dat omschakeling naar andere typen bedrijven beperkt is.

In het vorige bestemmingsplan waren aan het buitengebied gebonden bedrijven, zoals bijvoorbeeld loonwerkbedrijven of hoveniersbedrijven, agrarisch bestemd. Conform de huidige provinciale regelgeving worden dergelijke bedrijven beschouwd als niet-agrarische functies en bestemd als bedrijf.

Indien zich hiervoor kansen en mogelijkheden voordoen acht de gemeente het wenselijk om niet in het buitengebied thuishorende grootschalige bedrijven, zoals transportbedrijven, uit te plaatsen. Er zijn intergemeentelijk inspanningen gaande om een aantal van dergelijk transportbedrijven te concentreren op een intergemeentelijk industrieterrein Schelluinen-West.

Uitbreiding

Slechts eenmalig is een uitbreiding toelaatbaar indien het bedrijf niet gevestigd is in een monumentaal of karakteristiek pand, welke zijn aangeduid als rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek"). Beperkt uitbreiden (10% extra inhoud) mag (met uitzondering van bedrijven in een rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ("karakteristiek")).



5.5.2 Nieuwe bedrijven

Omdat niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid belastend zijn voor de omliggende waarden en belangen is voorzichtigheid geboden bij het toestaan hiervan. Bedrijven die geen functionele binding hebben met het buitengebied horen in principe thuis binnen de bebouwde kom. Nieuwe niet-agrarische bedrijven worden in het buitengebied in principe geweerd.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is in het buitengebied uitgesloten, met uitzondering van vestiging in vrijkomende panden. Behalve aan het buitengebied gebonden functies worden alleen kleinschalig ambachtelijke bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen, of categorie 3 zover de activiteiten

vergelijkbaar zijn met categorie 2, daarbij toelaatbaar geacht. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het zoneringsbeleid dat de gemeente voorstaat, zoals dat is verwoord in hoofdstuk 5.2. en is samengevat in 5.2.3.

Onderscheid kan worden gemaakt naar de volgende typen niet-agrarische bedrijven:

1. *Agrarisch aanverwant bedrijf (agrarisch hulp- en nevenbedrijf)*
2. *Buitengebied gebonden bedrijf*
3. *Detailhandel*
4. *Horeca*
5. *Overige bedrijvigheid*

Agrarische hulp- en nevenbedrijven

De eerste twee kunnen worden beschouwd als 'aan het buitengebied gebonden functies' (zie de definities in de bijlage bij deze toelichting). De zogenaamde agrarisch aanverwante of agrarische hulp- en nevenbedrijven leveren goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven of bewerken, vervoeren of verhandelen agrarische producten.

Agrarisch verwante bedrijven

Daarnaast zijn er buitengebied gebonden bedrijven, zoals hoveniersbedrijven, dierenpensions, extensieve tuinderijen etc., die gericht zijn op de particuliere sector, maar thuishoren in het buitengebied. Bestaande bedrijven zijn positief bestemd.

Detailhandel

Detailhandel wordt geweerd uit het buitengebied. Een boerderijwinkel als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is wél toegestaan.

Horeca

Nieuwe horeca is niet toegestaan, tenzij ondergeschikt en ondersteunend aan een recreatieve bestemming of nevenactiviteit.

Verspreid binnen het buitengebied zijn horecabedrijven gevestigd. De horecabedrijven passen in het plangebied en kunnen de recreatieve kwaliteit sterk ondersteunen.

Zalenverhuur en discotheek zijn geen activiteiten die passen in het buitengebied. Ook andere harde horeca (nachtclubs, prostitutie, sexinrichtingen, massagesalons e.d.) horen vanwege hun bedrijfsmatige karakter en verkeersaantrekkende werking niet thuis in het landelijke gebied, maar binnen de bebouwde kom.

Overige niet-agrarische bedrijven

Andere bedrijven zijn kleinschalig en ambachtelijk, of bijvoorbeeld kantoren of ateliers. Alle kleinschalige bedrijven die in de bedrijvenlijst zijn opgenomen, behorende tot de categorieën 1 & 2, zijn de zogenaamde 'overige niet-agrarische bedrijven' en zijn toegestaan. De bedrijvenlijst is gescreend op een aantal punten. Ten eerste zijn uitsluitend bedrijven opgenomen die vallen in bedrijfscategorie 1 of 2. In het buitengebied zijn wegen veelal niet berekend op een grote

verkeersaantrekkende werking. In de bedrijvenlijst is een kolom opgenomen, de kolom 'verkeer', waarin de verkeersaantrekkende werking wordt uitgedrukt op een schaal van 1 tot 3. Dit houdt het volgende in:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

De bedrijfsactiviteiten die ten aanzien van verkeer een 2 of 3 scoren zijn niet toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die hierop een 1 scoren zijn sowieso toegestaan.

Daarnaast is de bedrijvenlijst gescreend op welke functies in het buitengebied binnen de bestemming Bedrijf gewenst zijn. Daarbij zijn de volgende functies niet toegestaan: horeca, zakelijke dienstverlening (zoals een makelaarskantoor of uitzendbureau) en persoonlijke dienstverlening (zoals kapper of schoonheidssalon), met uitzondering van agrarische dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies. Een aantal van de hiervoor genoemde functies die in de bedrijvenlijst zijn uitgesloten, kunnen als hergebruikfunctie worden mogelijk gemaakt in één van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarvoor gelden zulke specifieke criteria dat het niet gewenst is deze functies via een vrij algemene bedrijvenlijst toe te staan.

De bedrijven die dan nog overblijven zijn geselecteerd op gewenstheid in het buitengebied. Hierbij speelt een rol wat de vestigingsmogelijkheden van een bedrijf op een bedrijventerrein zijn. Een overweging hierbij is dat bedrijven die aangemerkt kunnen worden als kleinschalig ambachtelijke bedrijven, mogelijk moeten zijn in het buitengebied, waarbij wel rekening gehouden moet worden met een zonering van activiteiten ten opzichte van andere gevoelige functies.

5.5.3 Omschakeling

Bij bedrijfsbeëindiging wordt gestreefd naar hergebruik door een ter plaatse beter geschikt geachte bestemming (zoals burgerwoning of recreatief gebruik) en sloop van alle overtollige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf kan zich alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen indien het gaat om een agrarisch aanverwant bedrijf. In alle gevallen, is omschakeling naar een bedrijf uit categorie I of II van de VNG (zie bijlagen bij de regels) mogelijk. Omschakeling binnen de bestemming Bedrijf naar een ander niet-agrarische bedrijfstype is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Wanneer een bedrijf is gevestigd ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf, is bovendien omschakeling mogelijk naar bedrijfstypen welke passen in het VAB-beleid (zie hst. 5.2.2)

Een en ander is samengevat in een tabel in 5.2.3.

5.6 Recreatie

Recreatie en toerisme vormen nu geen belangrijke sociaal-economische drager in het buitengebied. Het cultuurlandschap en enkele 'aangelegde' recreatieterreinen langs de Linge, zoals de Galgenwaard, vormen de belangrijkste recreatieomgevingen. De Linge is tevens belangrijk voor de kleine watersport. De behoefte aan extra recreatieve voorzieningen is aanwezig. Recreatie en toerisme kunnen als nieuwe economische drager van het landelijke gebied bijdragen aan een duurzame exploitatiebasis voor agrarische bedrijven en het behoud van het agrarische cultuurlandschap. Binnen alle gebiedsbestemmingen wordt het recreatieve medegebruik mogelijk gemaakt. Overal geldt dan ook dat voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik mogen worden opgericht. In "wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone" bestaan kansen voor recreatieve nevenactiviteiten en recreatief hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.

5.6.1 Dagrecreatie

De Lingezone vormt een aantrekkelijk dagrecreatief gebied. Maar ook de rest van het buitengebied is aantrekkelijk voor extensief recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen.

In het voorontwerpplan waren de bestaande dagrecreatieve voorzieningen zoals sport- en speelvelden en dergelijke bestemd als 'recreatieve doeleinden', met een nadere aanduiding in de regels. Hieraan zijn de bouwmogelijkheden gekoppeld. In het ontwerp is in verband met de nieuwe Wro en eisen vanuit SVBP2008 een specifiek onderscheid gemaakt in de bestemming Recreatie – Dagrecreatie en de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Sportvelden hebben daarnaast de bestemming Sport gekregen.

Horeca is ook een vorm van dagrecreatie, maar niet altijd wenselijk in het buitengebied. Hiervoor is een aparte bestemming Horeca opgenomen in de regels, welke de mogelijkheden aangeeft voor bestaande horecavoorzieningen.

Extensieve recreatie

Het aanbod omvat recreatieve routes voor wandelen, fietsen en vele monumenten. De beschermingswaardige wandelpaden (zie 3.7.1) worden als 'te beschermen wandelverbindingen' opgenomen in dit bestemmingsplan. In de regels zijn hiervoor gebruiksbepalingen en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In de uiterwaarden van de Linge spelen diverse belangen, zoals recreatie en natuur, maar natuurlijk ook water en landbouw.

De natuurfunctie is in het buitendijkse gebied van groot belang. De natuurwaarden dienen te worden behouden en waar mogelijk verder versterkt. Uit het oogpunt van natuur en water wordt terughoudend omgegaan met nieuwe recreatieve voorzieningen. Conform provinciaal beleid is recreatief medegebruik van natuurgebieden mogelijk. Voorzieningen ten behoeve van de extensieve recreatie (wandelen, fietsen, kanoën), zoals paden, rustplaatsen of een aanlegsteiger, zijn dan ook onder voorwaarden mogelijk, mits in afstemming op de Keur van het waterschap. Wenselijk is ook om de voorzieningen te laten aansluiten bij de bestaande horecavoorzieningen (binnendijks).

Nieuwe ontwikkelingen dienen altijd in samenspraak met de aanwezige waarden van natuur, water en landschap te gebeuren. Omdat een deel van de uiterwaarden al is aangewezen als natuurmonument, zijn mogelijkheden behoorlijk beperkt.

Recreatieterreinen

Enkele “puntlocaties” zijn te vinden in de uiterwaarden (zwembad, tennisbaan etc.) en aan de noordzijde van Leerdam (parkachtige voorziening). Het zwembad en de tennisbaan buitendijks kunnen in de huidige vorm en omvang blijven bestaan. Het opnemen van een uitsterfconstructie voor de tennisbaan (na beëindigen kan dan geen hergebruik meer plaatsvinden) vormt geen meerwaarde. De reeds aanwezige woningen blokkeren het ontstaan van een aaneengesloten natuurgebied.

Er is geen plaats voor grootschalige recreatieve voorzieningen met een hoge bezoekenintensiteit. Wel wordt ruimte geboden aan de ontwikkeling van de golfsport. Deze sluit aan op het initiatief van “boer en golf” aan de noordkant van de stad. De ontwikkeling van golfen staat landelijk in grote belangstelling en beantwoordt aan de wensen van de eigen bevolking en de belangrijke recreatieve doelgroep van de gemeente. Deze recreatieve voorziening kan worden ontwikkeld in de polder aansluitend op de Diefdijk. Hiermee ontstaat een structurele afstemming op de natuurwaarden en natuurontwikkeling in de zone direct langs deze dijk.

5.6.2 Verblifsrecreatie

In hoofdstuk 3 is al beschreven waaruit het huidige aanbod aan verblifsrecreatieve voorzieningen binnen de gemeente bestaat. Dit aanbod is niet groot, maar wel divers.

Kleinschalig kamperen

Een deel van de agrarische ondernemers verkrijgt een substantieel deel van het inkomen uit al dan niet agrarische nevenactiviteiten. Een

populaire nevenactiviteit die tevens een meerwaarde kan geven aan de omgeving is het "kamperen bij de boer".

Kleinschalig kamperen bij de boer is te zien als verbreding van landbouwactiviteiten en biedt de mogelijkheid voor de agrariër om extra inkomsten te genereren en dus te blijven boeren. Dit wil de gemeente Leerdam graag stimuleren.

De bezoekers van deze kleinschalige campings hechten doorgaans aan waarden als rust en ruimte en zijn in tegenstelling tot de bezoekers van grootschalige campings en bungalowparken op de omgeving georiënteerd. Deze doelgroep past in de toeristisch-recreatieve visie van de gemeente en wordt daarom waar mogelijk ondersteund. Vanwege de eis van landschappelijke inpassing wordt geen maximum aan het aantal campings gesteld. Het maximaal aantal toegestane kampeermiddelen binnen de gemeente bedraagt echter 300.

Het opstarten van een boerderijcamping vereist een ontheffing. Voorwaarden die aan de ontheffing zijn verbonden is dat de camping een goede landschappelijke inpassing krijgt waardoor deze positief bijdraagt aan de belevingswaarde van het landschap.

Realisatie dient op, of direct grenzend aan het bouwvlak te gebeuren. Sanitaire voorzieningen dienen geheel binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Het aantal toegestane kampeermiddelen bedraagt 15. Dit aantal mag onder voorwaarden nog eens worden vergroot met 10 kampeermiddelen mits de uitbreiding dienstbaar is aan een betere bedrijfsvoering van de boerderij.

Kleinschalig kamperen is behalve als neventak voor agrarische bedrijven, toegestaan bij voormalige agrarische bedrijfswoningen en bij woningen welke zijn aangegeven als "karakteristiek". De koppeling aan de agrarische functie heeft echter de voorkeur, omdat dit aan de realisering van meerdere doelstellingen tegelijk bijdraagt.

Na beëindiging van de agrarische activiteiten als hoofdactiviteit kan de nevenactiviteit in dezelfde omvang worden voortgezet.

Logies

De laatste jaren is er steeds meer behoefte aan accommodatie in de vorm van bed & breakfast, appartementen en vakantiewoningen. Het betreffen voorzieningen die veelal geen deel uit maken van grotere recreatieve voorzieningen, maar solitair functioneren.

Het aanbieden van dergelijke voorzieningen is in veel gevallen een agrarische nevenactiviteit. Ook vrijkomende agrarische bedrijven zoals stallen, schuren en boerderijen kunnen worden gebruikt en geschikt gemaakt om te fungeren als appartement of vakantiewoning.

Behalve als agrarische nevenactiviteit en hergebruiksfunctie komt deze functie landelijk gezien ook steeds vaker voor bij burgerwoningen in het buitengebied en bij andere functies. Algemeen geldt dat diverse vormen van hergebruik van (bij)gebouwen (of dat nu bij een agrarisch bedrijf is, of een VAB of een bedrijf of een woning) mogelijk moeten zijn om te voorkomen dat anders cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen worden verwaarloosd. Bij woningen met cultuurhistorische waarde zijn diverse verblijfsrecreatieve functies (uitgezonderd groepsaccommodaties) toegestaan tot een beperkte omvang, mits gelegen binnen “wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone”, langs de Lingedijk en de Diefdijk en in de zones aangeduid met “wro-zone wijzigingsgebied niet buitengebied gebonden functies”. Voorwaarde hiervoor is dat de bed & breakfastactiviteiten noodzakelijk zijn in het kader van de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Daarnaast dient bed & breakfast ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Maximaal zullen 5 kamers worden toegestaan, maximaal 10 personen in totaal en de oppervlakte die hiervoor in gebruik mag zijn bedraagt maximaal 250 m².

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte om via ontheffing de nevenactiviteit bij agrarische bedrijven te verruimen, waarbij 5 vakantieappartementen kunnen worden toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 100 m² per appartement.

Algemene uitgangspunten

Om tot een verantwoorde versterking te komen van verblijfsrecreatie gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Nieuwe vakantieappartementen mogen uitsluitend worden opgericht in bestaande bouwwerken (met uitzondering van nieuw te vestigen campings);
- Bestaande campings, pensions, bed & breakfast en appartementen mogen bebouwing met maximaal 10% van de inhoud uitbreiden mits voldaan wordt aan de algemene en specifieke uitgangspunten;
- Nieuwe activiteiten dienen passend te zijn binnen zijn omgeving, bestaande of geplande functies mogen niet worden belemmerd;
- De kampeermiddelen en eventuele bebouwing dienen adequaat landschappelijk te worden ingepast in de omgeving;
- De bestaande infrastructuur moet voldoen voor de nieuwe functie.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad de beleidsnota archeologie met bijbehorende verwachtingswaarden-, beleidsadvieskaart en beleidsregels vastgesteld.

De beleidsnota heeft betrekking op de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Met de nota geven de gemeenten invulling aan hun

bevoegdheid en verantwoordelijkheid inzake archeologische handelingen binnen hun grondgebied.

In de nota worden de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta onderschreven. Het betreft behoud van het cultureel erfgoed op de locatie en het beginsel 'de verstoorder betaalt'. Naast de gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening is het bestemmingsplan het centrale instrument voor juridische verankering van het beleid.

Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Terreinen en puntlocaties waar archeologische waarden zijn vastgesteld:
 - o Archeologische rijksmonumenten
 - o Overige AMK-terreinen: waar uit onderzoek blijkt dat hier archeologische waarden aanwezig zijn en die zijn aangeduid op de Archeologische Monumenten Kaart
 - o Gemeentelijke archeologische monumenten
- Archeologische verwachtingslaag
 - o Zones met een zeer hoge archeologische verwachting
 - o Zones met een hoge archeologische verwachting
 - o Zones met een middelhoge archeologische verwachting
 - o Zones met een lage archeologische verwachting
 - o Historische objecten met mogelijke archeologische waarden

Startpunt voor de verwachtingskaart was de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur. De archeologische verwachtingswaarden zijn bepaald door een koppeling te maken tussen de landschapskenmerken en de bekende archeologische waarden. De aanwezigheid van een bepaald landschapstype zegt immers veel over de oorspronkelijke hoogteligging, ontwatering en bodemvruchtbaarheid. Deze drie factoren speelden in het verleden een belangrijke rol bij de vestiging van nederzettingen en situering van akkers.

Aan elke categorie zijn beleidsadviezen gekoppeld die weergegeven zijn op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze kaart zal door de gemeente naar het bestemmingsplan vertaald moeten worden.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is een instrument waarop de archeologische verwachtingen zijn aangegeven. Bij de keuze van toekomstige bouwlocaties kan ingeschat worden met welke archeologische waarde rekening gehouden moet worden. Eventueel kan een archeologische locatie met een zeer hoge kans op archeologische sporen zoveel mogelijk worden ontzien. In een oogopslag is zichtbaar waar de kans het grootst is archeologische resten in de bodem aan te treffen. Verder kan aan de hand van het beleidsadvies worden bepaald in

welke gebieden wanneer een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voor de aanvraag van bouw- of aanlegvergunningen waarvan de (bouw)werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van archeologische waarden in de bodem. Wanneer uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting gegrond is, moet worden overgegaan tot een verkennend onderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven. Bij een hogere verwachting is, wanneer we kijken naar de uit te voeren werkzaamheden, eerder archeologisch onderzoek nodig.

Verstoring van het bodemarchief dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien, na belangenafweging, een vergunning voor bodemverstorende activiteiten wordt afgegeven omvat deze beschermende voorschriften.

Streven is om de beleidsadvieskaart elke vier jaar te actualiseren. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat ook de regeling en verbeelding van het bestemmingsplan voor wat betreft archeologie geactualiseerd kunnen worden.

Archeologische rijksmonumenten

Deze zijn vanuit de Monumentenwet 1988 beschermd. Voor elke bodemverstorende activiteit is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Een nadere regeling in het bestemmingsplan is daarom niet nodig. Daarbij komen in het plangebied geen archeologische rijksmonumenten voor.

Overige AMK terreinen

Het uitgangspunt voor de AMK-terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De AMK-terreinen worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.



Archeologische waarden	
	archeologisch rijksmonument
	terreinen met een bepaalde archeologische waarde (overige AMK-terreinen)
	(potentieel) gem. archeologisch monument

Archeologische verwachting	
specifieke verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd	
	zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
	middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd
zeer hoge verwachting	
	zeer hoge verwachting
hoge verwachting	
	hoge verwachting aan of nabij het oppervlak
	hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld
	hoge verwachting dieper dan 1,5 m beneden maaiveld
	hoge verwachting dieper dan 5 meter beneden maaiveld
middelmatige verwachting	
	middelmatige verwachting
lage verwachting	
	

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Zones met zeer hoge archeologische verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een zeer hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemversturende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 30 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met een middelmatige archeologische verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een middelmatige verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemversturende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een zeer hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemversturende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met hoge archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient in ieder geval vermeden te worden. De terreinen met een hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemverstoring activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m² zijn vrijgesteld van onderzoek.

Ook voor (bouw)werkzaamheden tot een bepaalde diepte geldt een vrijstelling, die afhankelijk is van de top van de onderliggende en ondiepste stroomgordel. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Archeologisch onderzoek op stroomgordels

Diepteligging top stroomgordel	Geen archeologisch onderzoek benodigd
Tussen maaiveld en 1,5 -mv	tot 30 cm –mv en kleiner dan 250m ²
Tussen 1,5 en 5 m. -mv	tot 1,5 m -mv en kleiner dan 250m ²
Dieper dan 5 m. -mv	tot 5,0 m –mv en kleiner dan 250m ²

Zones met een middelmatige archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een middelmatige verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemverstoring activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met een lage archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ').

Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een lage verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemverstoringende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 1 hectare of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Historische elementen of archeologische vondstlocaties

De beleidsadvieskaart geeft door middel van een symbool locaties aan waar een historisch element, bijvoorbeeld een molen of kapel, bekend is of waar eerder archeologische vondsten zijn gedaan.

Binnen een straal van 50 meter rond het historische element of de archeologische vondstlocatie geldt een archeologische bescherming. Daarvoor wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen.

Bodemverstoringende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

(Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Overzichtstabel planologische bescherming

Categorie	Bestemming	Aanduiding	Vrijstelling onderzoeksplicht
Archeologisch rijksmonument ³	-	-	-
Overige AMK-terreinen	Waarde – Archeologie 1	(swr-1)	Terreinen < 30 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd	Waarde – Archeologie 1	(swr-1)	Terreinen < 30 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd	Waarde – Archeologie 1	(swr-2)	Terreinen < 100 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Zeer hoge verwachting ⁴	-	-	-
Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (stroomgordels)	Waarde – Archeologie 1	(swr-3)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 30 cm. –mv

³ Komt niet voor in plangebied

⁴ Komt niet voor in plangebied

Hoge verwachting tussen 1,5 en 5 m. –mv (stroomgordels)	Waarde – Archeologie 1	(swr-4)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 150 cm. –mv
Hoge verwachting dieper dan 1,5 m. –mv (rivierduinen)	Waarde – Archeologie 1	(swr-4)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 150 cm. –mv
Hoge verwachting dieper dan 5 m. –mv (stroomgordels) ⁵	-	-	-
Middelmatige verwachting	Waarde – Archeologie 1	(swr-5)	Terreinen < 500 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Lage verwachting	Waarde – Archeologie 1	(swr-6)	Terreinen < 10.000 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Archeologische vondstlocatie met 50 m. contour	Waarde – Archeologie 2		Terreinen < 50 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Historisch element met 50 m. contour	Waarde – Archeologie 2		Terreinen < 50 m ² Diepte < 30 cm. –mv

5.7.2 Cultuurhistorie

De volgende cultuurhistorisch waardevolle structuren dienen, op basis van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur en/of het streekplan, te worden beschermd:

Nederzettingen

Nieuwe ontwikkelingen in waardevolle nederzittingsstructuren, zoals cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstroken en dorpskernen, dienen te passen in het geheel en dienen de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit niet aan te tasten. Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving, waarbij moet worden gelet op structuurbepalende elementen zoals: rooilijnen, bebouwingsmassa, verkaveling en relatie met omringend open landschap. Verlegging van de historische rooilijnen in stads- en dorpskernen moet worden vermeden.

Panden en objecten

De belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle structuren, gebouwen en artefacten vallen onder de Monumentenwet. De genoemde rijksmonumenten zijn beschermd vanuit de Monumentenwet en zijn aangeduid als "karakteristiek".

Overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is aangeduid op de verbeelding als "karakteristiek". Voor deze gebouwen wordt evenals voor monumenten ter instandhouding extra ruimte geboden voor hergebruik en nevenactiviteiten (behalve bij agrarische bedrijven ook bij woningen). Bij hergebruik geldt normaal gesproken de plicht (conform provinciaal beleid) dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Ter instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle vrijgekomen bedrijfspanden kan op deze

⁵ Komt niet voor in plangebied

regel een uitzondering worden gemaakt. Deze mogen niet worden gesloopt.

Voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, of voor (bij)gebouwen die worden gerestaureerd om cultuurhistorische waarden te herstellen is een ontheffing opgenomen om een grotere oppervlaktemaat toe te staan aansluitend op de bestaande of oorspronkelijke oppervlakte. Daarbij wordt getoetst of de bouwplannen daadwerkelijk cultuurhistorische waarden terugbrengen.

Kwalificatie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (niet zijnde Rijksmonument)

Het karakter van het buitengebied van Leerdam wordt in belangrijke mate bepaald door de ontstaansgeschiedenis. Deze geschiedenis komt tot uitdrukking in de opbouw van het landschap en de wijze van occupatie van dit landschap.



Voor het lezen van de occupatiegeschiedenis vormen de monumentale en cultuurhistorische waardevolle gebouwen wezenlijke kenmerken. Zij bieden de kans om het ontstaan van de oorspronkelijke bewoning van het gebied te beleven en te lezen. Het vormen als het ware ankerpunten in het landschapsbeeld. Het is om die reden van belang, dat de uitwendige kenmerken van deze panden behouden blijven.

Een goed voorbeeld vormt de lintbebouwing ‘Oosterwijk’ direct ten westen van Leerdam. Dit gebied heeft bijzondere cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke elementen (onder meer een smalle opstreckende verkaveling vanuit de dijk). Deze kenmerken zijn alle behoudenswaardig. Dit geldt ook voor de positionering van de panden binnen deze landschappelijke verkavelingsstructuur. Heeft of hebben deze panden ook cultuurhistorische waarden, dan is de verwijzing naar het oorspronkelijke landschaps- en occupatiestructuur optimaal.

De panden, die onder de Monumentenwet vallen, ondervinden hiervan bescherming (rijksmonument). Dit vormen de meest gave objecten met een bijzondere karakteristiek. In het buitengebied komt echter ook een groot aantal objecten voor, die weliswaar niet door het Rijk als rijksmonument zijn aangewezen, maar toch bepalend zijn voor het streekeigene. Het wegvallen van deze panden zou tot het verlies van het eigen karakter van de gemeente leiden. Deze panden zijn in het kader

van het bestemmingsplan “Buitengebied” geïnventariseerd op vooral de uitwendige kenmerken.



Een voorbeeld van een cultuurhistorisch waardevol pand. Dit pand maakt deel uit van een aantrekkelijk lint langs de Lingedijk. De bijzondere kenmerken zijn:

- *Een bouwwijze haaks op de dijkrichting;*
- *Bijzonder kenmerk is de plaatsing van een waardevolle boom direct voor de voorgevel*
- *De toepassing van een rietenkap met wolfseinde;*
- *Het min of meer gesloten karakter van de voorgevel*
- *De verticale indeling van de raampartijen met een roedeverdeling van de ramen;*
- *Bovenlichten boven de voordeur.*

Bij de inventarisatie is onderzocht of er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Hierbij is gekeken naar de volgende kenmerken:

Hoofdkenmerken omgeving

Maakt het desbetreffend pand deel uit van een aaneengesloten lintbebouwing met overwegend dezelfde architectonisch en cultuurhistorische kenmerken. Het veranderen van een onderdeel van een dergelijk ensemble kan leiden tot het uiteenvallen van een bebouwingsstructuur in het landelijke gebied. De oorspronkelijke samenhang met het landschap wordt hierdoor aangetast.

Hoofdkenmerken gebouw

Uiteraard is om te bepalen of een pand cultuurhistorisch waardevol is van belang, dat het desbetreffende pand de hoofdkenmerken van voor een tijdperiode relevante bouwstijl bezit. Deze hoofdkenmerken zijn vooral

de kapvorm, de dakbedekking, de gevelindeling etc. Deze hoofdkenmerken dragen zorg voor de (te handhaven en te behouden) eenheid.

Deelkenmerken gebouw

Het is aanvullend betekenisvol, dat een gebouw ook deelkenmerken heeft, die als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt. Dit kunnen bijvoorbeeld de opdeling van gevels met verticale ramen, de roedeverdeling van de raampartijen, luiken etc. betreffen.

Detailkenmerken

Naast de hoofd- en deelkenmerken kunnen ook geveldetails van belang zijn. Dit zijn meer kleine bouwkundige elementen, zoals muurankers, jaartallen, rollagen in het metselwerk, natuurstenen plinten e.d. In het algemeen hebben de in het bestemmingsplan aangemerkte panden tenminste drie van de voornoemde kenmerken.



Dit pand heeft vergelijkbare kenmerken, met het voorgaande voorbeeld. Echter door latere verbouwing is een deel van de kenmerken aangetast. Door het toepassen van een grote raampartij in de zijgevel is een stijlbreuk ontstaan met de oorspronkelijke kenmerken van het pand.

Deze aanpassingen tasten het sfeerbeeld aan. Dit betekent niet, dat er geen aanpassingen mogelijk zijn. De vormgeving van deze aanpassingen dient aan te sluiten op de hoofdkenmerken van de gevel.

Dit pand is om deze reden wel als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Echter de waarden van de deelkenmerken en detailkenmerken zijn – althans voor deze zijgevel - minder hoog. De stalramen zijn wel waardevol; het voornoemde raam duidelijk niet. Bij een eventuele verbouwing kan door aanpassing van de vormgeving van dit raampartij het contrast met de rest van de

gevel worden verzacht. De oorspronkelijke sfeerbeleving wordt hiermee ondersteund.

Met de aanduiding “karakteristiek” worden de uitwendige kenmerken beschermd. Verbouwen van de gevels mag, maar in principe alleen vanuit behoud en/of herstel van de oorspronkelijke kenmerken. Hiermee biedt de regeling wel de nodige flexibiliteit, maar vooral vanuit het streven de aangegeven en gewaardeerde sfeertekening te behouden.

Indien deze objecten in een te slechte staat verkeren, dat afbraak de enige reële optie vormt, dan is dat in principe ook mogelijk. De regels bevatten hiervoor een aanlegvergunning. Dit biedt de nodige flexibiliteit en maakt het vooral voor de gemeente mogelijk op kwaliteit te kunnen sturen. Voor de nadere regels ten aanzien van de beoordeling van bouwplannen wordt op deze plaats verwezen naar de gemeentelijke welstandsnota.

5.7.3 *Beschermd Dorpsgezicht Oosterwijk*

Voor Oosterwijk is in de regels rekening gehouden met de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht.

Het aan te wijzen beschermd dorpsgezicht zal meer bevatten dan alleen de in Oosterwijk aanwezige bebouwing. Voor de begrenzing van het dorpsgezicht zijn de bebouwingscontouren gevolgd zoals deze in het streekplan Zuid-Holland Oost zijn opgenomen. Wat de Tiendweg betreft is het beter deze binnen het gezicht te houden omdat verder de hele Tiendweg als natuurlijke begrenzing wordt aangehouden. Zie voor een kaart met een globale begrenzing van het dorpsgezicht de kaart “Integrale visie Leerdam” in hoofdstuk 4.

Het gebied is op basis van de Monumentenwet aangewezen als ‘Beschermd dorpsgezicht’ en bestemd als Waarde – Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht. De Monumentenwet van 1988 omschrijft dorpsgezichten als:

“groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde (...).”

Algemene waardering

Het beschermd dorpsgezicht ‘Oosterwijk’ wordt gevormd door:

1. De lineaire structuur van de van oorsprong Laat-Middeleeuwse Noorder Lingedijk en de langs de noordzijde hiervan tot stand gekomen, maar (meermalen) vervangen, 17e tot en met 20e-eeuwse, hoofdzakelijk agrarische bebouwing,
2. De iets verdichte en minder agrarische georiënteerde bebouwing in het gebied rond de kerk,

3. Een pas in de vroege 19e eeuw definitief bedijkt terrein dat de sporen van de eeuwenlange strijd tussen mens en rivierwater nog duidelijk vertoont, onder meer in de vorm van (vervallen) dijken, dijkschade, wielen en herstellingen en, in samenhang hiermee, in de vorm van hergebruik van een vervallen dijksegment als begraafplaats, en
4. De nog zeer goed herkenbare relictten van verliezen en winst in de menselijke strijd ter beteugeling van het rivierwater en de structuur van de enkelzijdig-lineaire, deels agrarische rivierdijknederzetting Oosterwijk, met zijn enigszins verdichte kom ter hoogte van de koppeling van Noorder Lingedijk en Oudendijk, zijn van algemeen belang vanwege hun gaafheid en vanwege hun historisch-ruimtelijke en hun cultuurhistorische waarden.

Bestemmingsregeling

De bedoeling van de aanwijzing van het gezicht is, om de waarden ervan ook na de werkingsduur van het bestemmingsplan (10 jaar) te behouden. Met een beschermende aanwijzing kan de continuïteit van het behoud van een waardevol stads- of dorpsgezicht bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden gewaarborgd. Daarnaast kan de aanwijzing ook worden benut om diverse gemeentelijke beleidsterreinen te ondersteunen (toerisme, omgevingskwaliteit of investeringskwaliteit).

Door het aanwijzen van het beschermd dorpsgezicht wordt er extra op gelet dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Zo komt het vergunningsvrij bouwen te vervallen en is er vaker een sloopvergunning nodig. Een belangrijk toetsingscriterium voor de vergunningverlening van oprichting van een bouwwerk betreft de voorwaarde dat de oprichting van het bouwwerk of de voorgenomen activiteit niet leidt tot een aantasting van de karakteristieke waarden (bijvoorbeeld nokrichting, historische perceelsscheidingen, zichtlijnen) van het beschermde dorpsgezicht. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving in de regels, voor de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", verwezen naar de bij deze toelichting in de bijlage gevoegde kaarten en 'toelichting bij de aanwijzing'. In afstemming op de huidige bebouwingsstructuren geven bouwvlakken de ruimte aan voor nieuwe (bij)gebouwen bij bestaande (agrarische) bedrijven, burgerwoningen en andere functies.

Naast een passende bescherming van de monumenten dient bij ontwikkelingen in de omgeving ook rekening te worden gehouden met de (beeld)kwaliteit van het monument. Hierop zijn, behalve de toelichting op de aanwijzing, de afwegingen uit de Welstandsnota van toepassing.

5.8 Infrastructuur

Alle openbare (spoor)wegen zijn opgenomen in de bestemming Verkeer.

5.8.1 *Bebouwingsvrije zones*

Voorkomen dient te worden dat nieuwe bebouwing dicht bij de weg wordt gebouwd dan omliggende bebouwing.

Gebiedsontsluitingswegen

Voor de Schaikseweg geldt daarom een bebouwingsvrije zone van 25 meter uit de as van de rijbaan.

Erftoegangswegen

Voor erftoegangswegen zijn bebouwingsvrije zones van 10 meter opgenomen.

5.8.2 *Onverharde wegen*

Behalve de wandelverbindingen (zie 3.7) zijn er geen onverharde wegen in het buitengebied van de gemeente.

5.9 (Mantel)zorgvoorzieningen

Als gevolg van het sterk toenemende aantal ouderen neemt de vraag naar zorg toe terwijl de mantelzorg onder invloed van individualisering en ontgroening van de bevolking rap afbrokkelt.

Tegelijkertijd schiet de zorgsector door personeelstekorten en bezuinigingen tekort. Mede als gevolg van deze ontwikkelingen is de professionele particuliere zorg in opkomst.

5.9.1 *Zorgconcepten*

Het buitengebied van de gemeente Leerdam biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten zoals een:

- zorgboerderij (initiatieven op het gebied van verpleging, en re-integratie waarbij op therapeutische basis op de boerderij wordt gewerkt);
- zorghotel (op herstel gericht verblijf in een rustgevende omgeving);
- overige particuliere woon- en zorgvoorzieningen (kinderopvang, hersteloord en dergelijke).

De meerwaarde van dergelijke initiatieven in het buitengebied ligt voor de gebruiker besloten in de rust en ruimte van het platteland.



De gemeente ondersteunt dergelijke initiatieven waar mogelijk omdat ze bijdragen aan meervoudige doelstellingen. Hiervoor gelden onder meer de volgende argumenten:

- de initiatieven leveren een impuls aan de economische draagkracht van het buitengebied;
- het hergebruik kan bijdragen aan de instandhouding van waardevolle gebouwen in het buitengebied;
- er wordt bovendien in een belangrijke sociale functie voorzien.
- vanuit het bestemmingsplan krijgen voorzieningen gericht op dagverblijf voorrang op voorzieningen gericht op langdurig verblijf.

De vorenstaande positieve insteek betekent geen vrijbrief voor de ontwikkeling van dergelijke voorzieningen. Er moet een duidelijke zonering in het gehele buitengebied worden nagestreefd. Teneinde een zekere samenhang met de woonkernen te waarborgen, dient deze vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zich in principe in wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone te concentreren. Dit betekent, dat in veel gevallen geprofiteerd kan worden van de in velerlei opzicht aanwezige voorzieningen in en rond deze kernen. Deze aspecten zullen vanuit een gebiedsgerichte aanpak in de verschillende bestemmingsplannen nader worden bepaald.

5.9.2 Mantelzorg

Onder mantelzorg wordt in zijn algemeenheid verstaan het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Deze zorg leidt tot een behoefte voor huisvesting van ouders bij hun kinderen. De voorzieningen voor mantelzorg gelden in principe voor zowel de

agrarische bedrijven, als voor de burgerwoningen in het gehele buitengebied. In het buitengebied valt het begrip “rustende boer” mede onder de mantelzorg.

Binnen het bestaande beleid en regelgeving bieden de volgende twee vormen op korte termijn een oplossing, te weten:

Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in de woning zelf (inwoning). Inwoning wordt in de bestemmingsplannen rechtstreeks toegestaan. Bij inwoning is en blijft er sprake van de huisvesting van één huishouden in (een complex van) gebouwen die op grond van het bestemmingsplan bestemd zijn voor woondoeleinden. Om van inwoning te kunnen spreken dient op zijn minst sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten, kan de vorm van inwonen in veel gevallen een oplossing bieden aan de behoefte van tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt ook behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van een eigen toegang en eigen voorzieningen) woonvorm in een (vrijstaand of aangebouwd) bijgebouw. Onder strikte condities kan aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking worden verleend. De uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is dat er aantoonbaar sprake moet zijn van een zorgbehoefte, welke naar zijn aard tijdelijk van aard is. Het uitgangspunt is dat er sprake is en blijft van één huishouden op het perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gehuisvest. Er kan dus nooit en te nimmer sprake zijn van een zelfstandige woning.

Het leveren van mantelzorg van kinderen aan de ouders impliceert, dat bij toepassing van deze regeling in principe uit wordt gegaan van de toevoeging van één wooneenheid per woning, terwijl het ruimtelijk één object blijft.

Om per situatie een goede afweging te maken, is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. Dit waarborgt een zorgvuldige afweging van belangen. Deze wordt gekoppeld aan onder meer de volgende voorwaarden:

- afweging ten opzichte van het karakter van een bepaald gebied;
- er moet sprake zijn van noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- de gemeente moet de eventuele doelgroep naar eigen inzicht beperken;
- het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid en milieu (geluid, geur).

Dit zijn de minimale voorwaarden waaraan in ieder geval dient te worden voldaan. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten

aanzien van de wijze van ontsluiting of parkeren of de ligging van het bijgebouw ten opzichte van buurpercelen. Omdat de eventuele regeling zich uitsluitend beperkt tot de bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning, is voldoende verzekerd dat de regeling zich niet kan uitstrekken tot bijgebouwen buiten de betreffende bestemming (de woonbestemming, het agrarisch bouwvlak of de bedrijfsbestemming) of tot bedrijfsgebouwen.

Het betreft een tijdelijke situatie. Dit dient voor alle betrokken partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn. Deze tijdelijkheid is niet vooraf in tijd te bepalen. Zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) moet het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte worden beëindigd. Dit betekent, dat de specifieke voorzieningen moeten worden verwijderd of afgebroken. Uit dit oogpunt heeft overigens de situering van de voorziening in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw de voorkeur. Dit betekent, dat in dat geval deze vertrekken bij de woning kunnen worden gevoegd.

De gemeente heeft in deze een actieve opstelling, in die zin dat op het moment van beëindiging van bewoning de ontheffing zonder nadere afweging wordt ingetrokken en vervolgens op de handhaving wordt toegezien. Bovendien verdient het aanbeveling dat in aanvulling op de ontheffing door middel van een overeenkomst tussen gemeente en belanghebbenden of door middel van een garantieverklaring de tijdelijkheid wordt gegarandeerd.

Nieuwbouw van een vrijstaand gebouw ten behoeve van de mantelzorg is niet toegestaan.

Een nieuwe aanbouw bij het hoofdgebouw voor de mantelzorg realiseren is mogelijk indien wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:

- Inwoning (binnen het hoofdgebouw) is niet mogelijk;
- Het creëren van een zelfstandige woonruimte in een bestaande aanbouw bij het hoofdgebouw is niet mogelijk;
- Een bestaand bijgebouw dat eveneens ongeschikt is voor de mantelzorg wordt gesloopt;
- Er vindt per saldo geen toename van bebouwing plaats.

6 WATERPARAGRAAF

Eenzijds is water een bron van leven en vormt een belangrijke voorwaarde voor talloze processen in (en buiten) het landelijke gebied. Anderzijds kan water dreiging vormen door wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Daarbij stellen de verschillende functies in het buitengebied even zo verschillende eisen aan het watersysteem.

Om tot een goede afstemming tussen de verschillende waterbelangen te komen dient in de ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het water als (mede) ordenend principe.

6.1 Inleiding

Kenmerk van het gebied is het waterrijke karakter. De invloed van het water is overal in het landschap aanwezig. Naast de aandacht voor natuur en landschap is de realisatie van natuurlijke watersystemen een doelstelling met directe consequenties voor de inrichting en het grondgebruik en -beheer.

Belangrijk is het zoeken van kansen en het oplossen van knelpunten tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Dat wil zeggen dat het vrijwel steeds gaat om het creatief zoeken van mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik.

De belangrijkste doelstellingen met betrekking tot waterbeheer:

- garanderen van veiligheid primaire en regionale waterkeringen
- garanderen van veilige boezems
- voorkomen van wateroverlast in polders als gevolg van overvloedige neerslag
- voorkomen van watertekort
- bereiken en handhaven van goede waterkwaliteit/ ecologische functies
- bestrijden van verzilting
- beperken van bodemdaling

Om één en ander te bereiken is het belangrijk dat water als mede ordenend element wordt genomen.

Betrokken instanties

In het buitengebied zijn het waterschap Rivierenland werkzaam, de gemeente en de Waterleiding maatschappij, welke zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn;

Voor het bestemmingsplan is de verhouding tot het beleid en de regelgeving van het waterschap van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van het waterschap elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het



bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen, onder andere om waterkeringen en het profiel van waterlopen te beschermen en om het beheer en onderhoud van waterstaatsvoorzieningen te waarborgen.

Het Waterschap Rivierenland zorgt binnen de gemeente Leerdam voor:

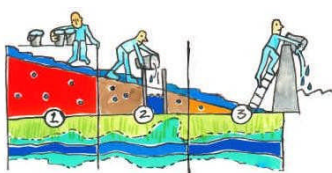
- de waterkwantiteit (een juist waterpeil en alles wat daarbij komt kijken);
- de waterkwaliteit
- de wegen (beheer en onderhoud van wegen buiten de bebouwde kom in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden);
- het beheer van de vaarwegen;
- beheer en onderhoud van de waterkeringen.

6.2 Waterrelevant beleid

Water staat hoog op de politieke agenda. Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen hebben Rijk, provincies, gemeente en waterschappen de bestuurlijke notitie “Waterbeleid voor de 21e eeuw” ondertekend.

Het Rijk geeft met de “Vierde Nota Waterhuishouding” op hoofdlijnen richting aan het waterbeleid. Daarnaast is de implementatie van de Europese “Kaderrichtlijn Water” in de nationale wet- en regelgeving van directe invloed op het gevoerde waterbeleid.

De uiteenlopende doelstellingen zijn uiteindelijk alle terug te voeren op de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Daarbij gelden de volgende basisprincipes voor de ruimtelijke ordening:



Basisprincipes water

Behoud en verbetering van de waterkwantiteit volgens het principe: *vasthouden – bergen – afvoeren*;

en voor de waterkwaliteit:

scheiden – schoon houden – schoon maken.

Vanwege de uiteenlopende belangen van het watersysteem en de grote mate van samenhang tussen de diverse onderdelen er van is een goede afstemming van het beleid en uitvoering essentieel.

Uiteraard is het de bedoeling dat het gemeentelijk beleid en dat van waterschappen en de andere waterbeheerders elkaar ondersteunen. Tegelijk moet worden voorkomen dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerders zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met de Keur en de Provinciale milieuverordening

van belang. Daarnaast bestaan er vele andere nota's waarin instanties hun visie op het waterbeheer hebben neergelegd.

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het (water)beleid vastgelegd. In de separate bijlage zijn enkele beleidsnota's kort samengevat. Voor de concrete beleidsinhoud wordt naar de betreffende nota's zelf verwezen.

6.3 Huidige situatie

waterstructuur

Het oppervlaktewatersysteem in het buitengebied wordt gekenmerkt door een dicht netwerk van wateringen (onder andere de Broekgraaf, Middelwetering) en kavelsloten, boezemwateren en de Linge. Deze watergangen zijn veelal gegraven ten behoeve van de landbouwkundige ontwateringen.

Bijzondere waterelementen zijn de diverse, bij dijkdoorbraken gevormde, wielen.

Grondwater

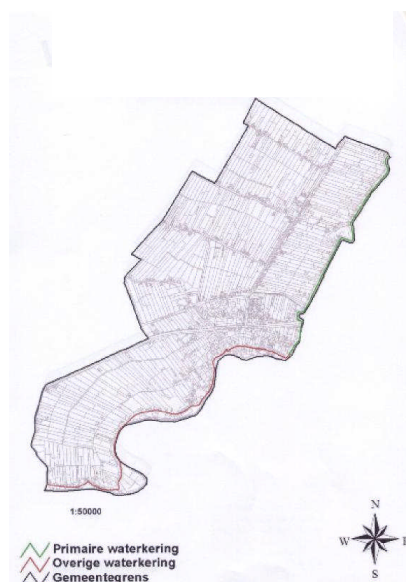
De grondwaterstroming in het plangebied is vanuit de Linge gericht naar het noordwesten. Het plangebied helt van oost naar west licht af.

De regio staat onder invloed van kwel, wat de grondwaterkwaliteit ten goede komt.

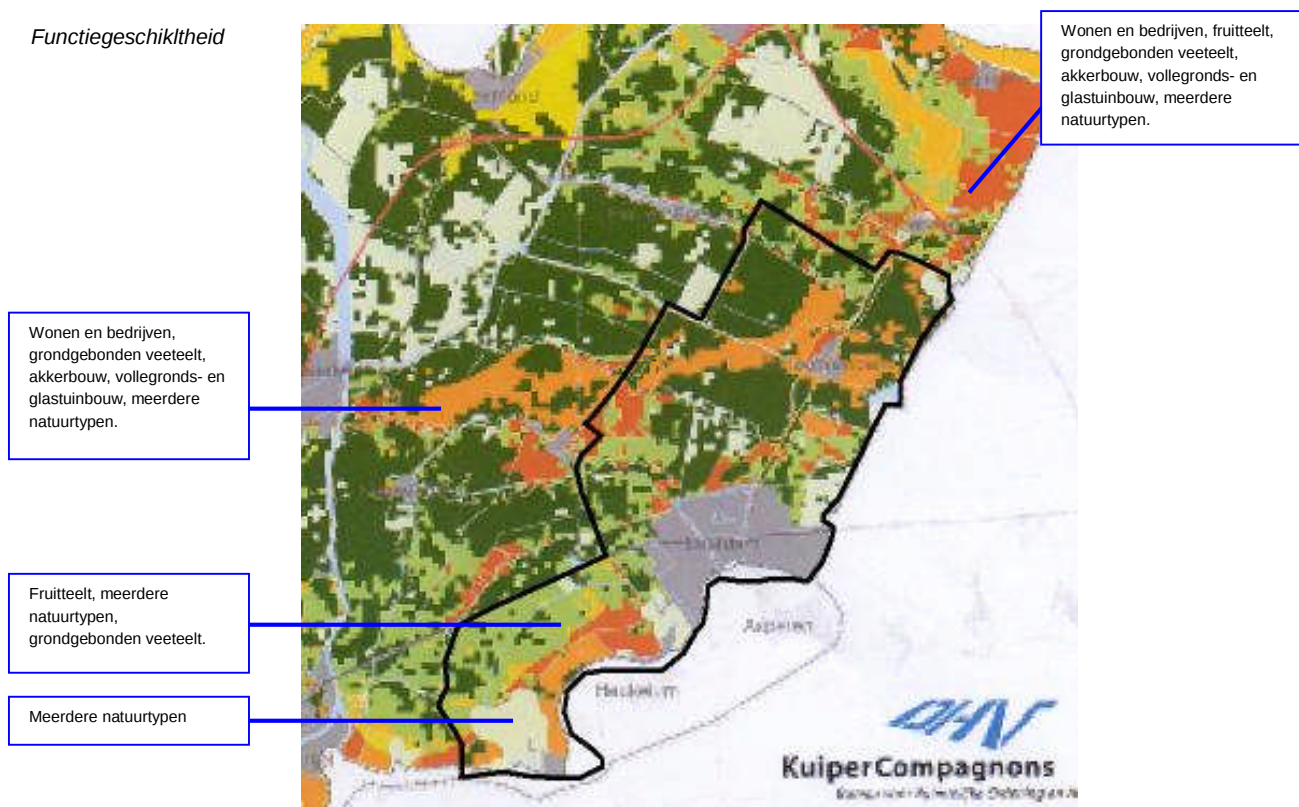
In onderstaande afbeeldingen zijn zomer- en winterpeil weergegeven.

Waterkeringen

Waterkeringen waarborgen de veiligheid van een gebied tegen overstromingen. Een primaire waterkering is een dijk die een gebied beschermt tegen het buitenwater. Iedere waterkering die geen primaire waterkering is, is een regionale waterkering (d.w.z. de 'overige waterkeringen' op het plaatje links).



Functiegeschiktheid



Bron: Waterstructuurplan Alblasserwaard/ Vijheerenlanden

Waterkwaliteit

De kwaliteit van het oppervlaktewater in de regio wordt mede bepaald door de kwaliteit van het ingelaten rivierwater, de kwel en de belasting in het plangebied zelf (veenoxidatie, verontreiniging vanuit de landbouw, het stedelijk gebied en de riolering/ zuivering). Spuitvrije zones bij fruitteelt en maïspcelen hebben een groot positief effect op de waterkwaliteit. De waterkwaliteit laat net als in grote delen van Nederland te wensen over. Met name wat betreft meststoffen (fosfaat en nitraat), zware metalen en zuurstof, wordt in veel gevallen niet voldaan aan de gestelde normen. Opgemerkt dient echter te worden dat plaatselijk wel een goede waterkwaliteit aanwezig is en dat de kwaliteit in het algemeen de laatste jaren is verbeterd.

De waterkwaliteit in de polder Kortgerecht en Overheicop nabij de Achterdijk is goed te noemen.

Het waterschap heeft in het kader van het voorontwerp specifiek gereageerd ten aanzien van de waterafvoer van transport- en afvalverwerkingsbedrijf Van Weverwijk aan de Diefdijk. Al het (hemel)water dat in aanraking komt met bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf worden aangemerkt als afvalwater en worden op de daarvoor bedoelde doeltreffende wijze behandeld.

Waterberging

Door de waterbeheerders is het watersysteem voor het landelijk gebied onderzocht op het beschikbare waterbergend vermogen. Daaruit is gebleken dat het watersysteem voldoet aan de landelijke normen.

Dankzij de civieltechnische regulering van het watersysteem doen zich in de huidige situatie nauwelijks problemen voor.

6.4 Water in het bestemmingsplan

Het waterschap is in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken. Ook in de klankbordgroep was het waterschap vertegenwoordigd. De reactie van het waterschap in het kader van het vooroverleg is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. In de commentaarnota is aangegeven hoe het advies van het waterschap is verwerkt. Hier kan dan ook naar worden verwezen.

Het inundatierisico (vanuit de rivieren) en de consequenties voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en riolering zijn minimaal gezien het conserverende karakter van het plan. Voor de beperkte ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt is overigens als voorwaarde gesteld dat de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Het bestemmingsplan is zo ingericht dat de waterbeheerders hun werk kunnen doen. Daarnaast zijn diverse regels opgenomen ten behoeve van de waterhuishouding.

De wijze waarop in het gemeentelijk ruimtelijk beleid rekening wordt gehouden met het waterbeleid wordt in deze paragraaf verwoordt, zoals de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar verbeelding (plankaart) en regels. In de regels zijn de bestemmingen "Water", "Waterstaat - Waterkering" en een regeling met betrekking tot de aan te houden afstand tot waterlopen opgenomen.

Linge en hoofdwatgangen

Alleen de belangrijkste watgangen (A-watgangen) en de Linge worden bestemd als "Water". De overige watgangen vallen onder andere bestemmingen zoals Natuur, Recreatie etc.

Langs de hoofdwatgangen geldt een keurzone van 5.00 meter. Ter plaatse waar de afstand van de bestaande bebouwing tot hoofdwatgangen minder is dan 5.00 meter is deze bebouwing gehandhaafd, ervan uitgaande dat ten tijde van realisering van deze gebouwen het waterschap daartoe ontheffing heeft verleend. Voor de overige watgangen geldt een keurzone van 2 m. In de regels is een algemene bepaling "afstand tot wegen en waterlopen" opgenomen. Het dempen van sloten is (uit hydrologisch oogpunt) voldoende geregeld en beschermd in de keur. Vanuit landschappelijk oogpunt wil de gemeente grip hebben op het dempen en graven van sloten en heeft dit daarom aanlegvergunningsplichtig gesteld.

De uiterwaarden van de Linge krijgen een bestemming "Natuur". Op deze manier kan de waterberging in de Linge (de Linge is een Boezem)

voldoende gewaarborgd worden. Andere bestemmingen zoals wonen en recreatie zijn ondergeschikt aan dit belang. De uiterwaarden van de Linge zijn tevens bestemd als “Waterstaat - Waterstaatkundige functie”.

Waterkeringen

De stabiliteit en de kerende functie van dijken en kaden dient te prevaleren boven andere belangen. De diverse waterkeringen in het gebied (Diefdijk, Horndijk en Lingedijk) en de bijbehorende beschermingszones zijn in het bestemmingsplan als "Waterstaat - Waterkering" opgenomen. Op deze manier is de veiligheid in het gebied voldoende gewaarborgd.

Voor de gehele keurzone (kern- en beschermingszone) van primaire en regionale waterkeringen geldt de Keur van het Waterschap Rivierenland. Hierin zijn verbodsbepalingen met betrekking tot graven, bouwen etc. opgenomen.

In de Nota Uitwerking Peilbeheer (NUP) uit 1999 is het provinciaal beleid voor het peilbeheer nader uitgewerkt. Het waterpeil wordt geregeld door de Keur. Hiervoor hoeft dus geen aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen.

Van veengebied is volgens de NUP sprake, als van de bovenste 80 cm van de bodem minimaal 40 cm uit veen bestaat. Deze gebieden hebben op de deelgebiedskaarten bij het streekplan de aanduiding 'veengebied' gekregen. Binnen de gemeente betreft het twee gebieden ten noorden van Leerdam.

Voor deze veengebieden geldt bij peilbesluiten (streekplan):

- Afweging van belangen;
- Drooglegging van 60 cm beneden het maaiveld geldt als richtwaarde;

Waterparels

In het beleidsplan “Groen, water en ruimte” is de term waterparel geïntroduceerd voor gebieden die volgens de provincie een bijzondere waterkwaliteit hebben.

Behalve de waterkwantiteit is hier de waterkwaliteit punt van zorg. Het gebruik dient behoud van de huidige waterkwaliteit mogelijk te maken. Daarnaast worden hier voor dit doel specifieke maatregelen getroffen. Het betreft het Schoonrewoerdse Wiel en de eendenkooi ten westen van Leerdam.

Het Schoonrewoerdse Wiel ligt aan de westzijde van de Diefdijk, op ongeveer 1 kilometer afstand in oostelijke richting van Schoonrewoerd. Het wiel staat in de streek beter bekend als Wiel van Bassa of het Kruidhofwiel. Het Schoonrewoerdse Wiel is in 1573 bij een doorbraak van de Diefdijk ontstaan. Op dit moment is het Schoonrewoerdse Wiel het grootste doorbraakwiel van Nederland.

Het betreft een plas van circa 8 meter diep met daar om heen smalle rietkragen, boomgaarden, hooilanden en boerenerven. Het overgrote deel van het wiel en de omliggende gronden zijn in eigendom van het

Zuid-Hollands Landschap, echter een aanzienlijk deel is verpacht in de vorm van een langdurige hoevepacht. Het Zuid-Hollands Landschap heeft hier twee monumentale opstallen in eigendom: Het Dordtse Huis en boerderij De Kruithof. Waterparels zijn aangeduid als “wro-zone – aanlegvergunning waterparel”.

7 MILIEU

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. Milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Hierdoor zijn de milieubelangen volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

7.1 Voorziene ontwikkelingen

Direct

Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Naar aanleiding van bouwvlakgesprekken is voor verschillende agrarische bedrijven een beperkte uitbreiding of wijziging van het bouwvlak voorzien. Het betreft hier een uitbreiding van maximaal 15%. Deze uitbreidingen/wijzigingen zijn getoetst aan de hand van de beschikbare milieuhygiënische informatie, informatie met betrekking tot aanwezige natuurwaarden en informatie met betrekking tot overige waarden (o.a. archeologie).

Grotere uitbreidingen of uitbreidingen in kwetsbare of waardevolle gebieden zijn niet toegestaan. Hiervoor dient een aparte (binnenplanse dan wel buitenplanse) procedure doorlopen te worden.

Bij wijziging

Naast een aantal ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan direct voorziet zijn een aantal ontwikkelingen mogelijk door middel van een wijzigingsprocedure. Alvorens deze wijzigingen kunnen worden geëffectueerd dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

7.2 Plan-MER

Op basis van Europese regelgeving is sinds 21 juli 2004 de Europese richtlijn "betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's" (2001/42/EG) van kracht. Het doel van deze zogenaamde 'Strategische Milieu Beoordelings'-richtlijn is om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te geven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. In september 2006 is de SMB-richtlijn, door wijziging van de Wet milieubeheer en de wijziging van het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r. 1994, omgezet in de Nederlandse wet- en

regelgeving. Sinds deze wijziging bestaan er twee soorten milieueffectrapportage: het plan-m.e.r. en het besluit-m.e.r.. In de praktijk betekent dit, dat sinds deze wetswijziging niet meer van SMB maar van plan-m.e.r. wordt gesproken.

Het is verplicht om voorafgaand aan bepaalde besluiten door een overheid met betrekking tot plannen, een planmer uit te voeren. Het gaat daarbij om plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Meer concreet geldt de planmer-plicht in geval van wettelijk of bestuursrechtelijk verplichte plannen (artikel 7.2 en 7.2a Wet Milieubeheer):

1. die het kader vormen voor toekomstige projectmer- (beoordelings)plichtige besluiten of
2. waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Habitatrichtlijn.

Ad 1, Plannen die het kader vormen voor toekomstige projectmer- (beoordelings)plichtige besluiten

In bijlage C en D van het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 worden activiteiten aangewezen die, wanneer ze een zekere omvang hebben, m.e.r. plichtig dan wel m.e.r. beoordelingsplichtig zijn (kolom 1 en 2). In kolom 4 wordt het besluit aangewezen waarvoor in dat geval een besluitmer dient te worden gemaakt. Het plan dat een dergelijk besluit mogelijk maakt (kolom 3), is daarmee plan-mer plichtig.

Voor het buitengebied gaat het veelal specifiek om de volgende activiteiten die mogelijk m.e.r. plichtig zijn (lijst is niet uitputtend):

- Intensieve veehouderijen
- Aanleg of uitbreiding grootschalige glastuinbouwgebieden
- Grootschalige bloementeelgebieden
- Grootschalige functiewijziging landelijk gebied.

Ad 2 Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is op grond van de Europese Habitatrichtlijn.

Een passende beoordeling is aan de orde indien één of meerdere activiteiten die in een plan worden voorzien significante gevolgen kunnen hebben op een speciale beschermingszone die is aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld het effect van stikstofdepositie ten gevolge van veehouderijen op natuurgebieden, maar ook lichtverstoring ten gevolge van kassen kan daarin een aspect zijn.

Omdat het bestemmingsplan slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden biedt aan intensieve veehouderijen (maximaal 10% bij wijziging tot max.

1.5 ha) en nieuwsvestiging van intensieve veehouderijen binnenplans niet is toegestaan, is er geen sprake van projectmer- (beoordelings)plichtige activiteiten, waarvoor het bestemmingsplan een kader biedt.

Wel ligt binnen het plangebied het Natura 2000-gebied Lingedijk & Diefdijk-Zuid. In de planregels is opgenomen dat nieuwsvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven, slechts mogelijk is wanneer dit niet leidt tot 'significante effecten' op deze en verder gelegen Natura 2000-gebieden.

7.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire '*Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire RNVGS regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden

Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder

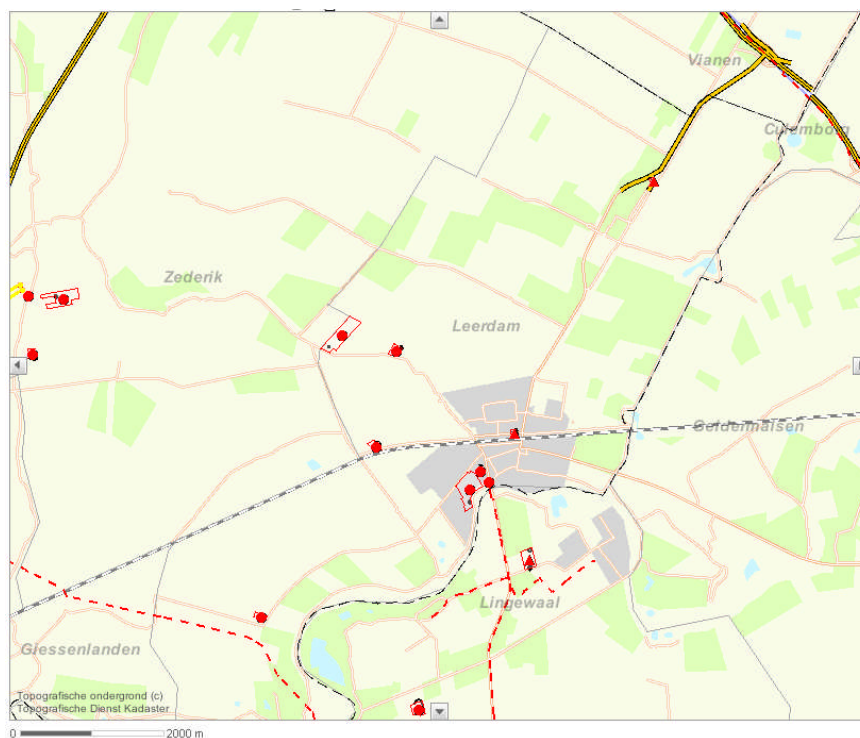
moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriënterende waarde voor het groepsrisico een rol.

Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de *circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen"* uit 1984. In deze circulaire staan zoneringscriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Voor het transport van brandbare vloeistoffen geldt de circulaire *"Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorieën"* (1991).

In de loop van 2009/2010 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden. Er wordt vanuit gegaan dat de minimale afstand overeenkomt met het plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar.

Veiligheidsafstanden rondom bovengrondse propaantanks met een maximale inhoud van 13 m^3 zijn geregeld in paragraaf 3.3.4 van het *Activiteitenbesluit*. In de bijbehorende artikelen zijn veiligheidsafstanden opgenomen die in acht genomen moeten worden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Bij inrichtingen met grotere propaantanks worden veiligheidsafstanden middels de WM vergunning geregeld. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende aspecten aan de orde:

- *Ondergrondse en bovengrondse leidingen;*
- *Risicovolle bedrijven;*
- *Transport gevaarlijke stoffen over weg en spoor.*



Uitsnede risicokaart gemeente Leerdam

7.3.1 Leidingen

Voor de in het plangebied gelegen leidingen is per leiding een specifieke dubbelbestemming opgenomen. Het betreft:

- (Aard)gasleidingen;
- Rioolwatertransportleiding;
- Waterleiding.

Hoogspanningsverbindingen zijn niet binnen het plangebied aanwezig.

Ter beveiliging van de ondergrondse leidingen geldt, afhankelijk van het soort leiding, rond iedere leiding een beschermingszone.

Rioolpersleiding

De breedte van de beschermingsstrook van de rioolpersleiding ("Leiding – Riool") bedraagt 2 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. De leiding, met eventueel bijbehorende signaleringskabels, heeft een diameter van maximaal 160 millimeter en ligt minimaal met 1 meter dekking.

Binnen de leidingstrook geldt een aanlegvergunningplicht voor grondwerkzaamheden.

Drinkwaterleiding

Op de verbeelding staan drinkwaterleidingen met een doorsnede van 400 mm en 500 mm aangegeven. Deze hebben de bestemming Leiding – Water. Voor de strookbreedtes geldt:

Doorsnede leiding	Totale strookbreedte
400 mm Ø	5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding)
500 mm Ø	5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding)

Binnen de leidingstrook geldt een aanlegvergunningplicht voor grondwerkzaamheden.

Aardgastransportleidingen

Voor de gasleiding (*Leiding – Gas*) geldt een toetsingszone die in acht moet worden genomen voor bepaalde nieuwe relevante ruimtelijke ontwikkelingen (met name indien het nieuwe bebouwing of functieverandering betreft waarbij sprake zal zijn van het regelmatig verblijf grotere aantallen personen).

Deze ontwikkelingen dienen getoetst worden aan de circulaire “Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen” (1984), van het ministerie van VROM, Directoraat-Generaal voor de Milieuhygiëne. Het streven dient er op gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leidingen tot de woonbebouwing of een bijzonder object. Planologische, technische en economische belangen kunnen echter leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In die gevallen dienen in ieder geval de minimale afstanden te worden aangehouden.

De in voorbereiding zijnde AMvB Buisleidingen sluit aan bij de risicobegrippen zoals deze zijn opgenomen in het BEVI, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen de 10^{-6} /jr contour is realisering van kwetsbare objecten niet toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten kunnen onder voorwaarden worden gerealiseerd binnen de 10^{-6} /jr contour. Bij realisering van (kwetsbare) objecten binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) dient het groepsrisico beoordeeld te worden.

Voor de aardgastransportleiding die binnen het plangebied ligt gelden de volgende kenmerken:

Leidingnr.	Diameter [inch]	Ontwerpdruk [bar]	Diepteligging [m]	Staalsoort	Wanddikte [mm]	Beschouwde zone [m]
A-555	42	66,2	1.3	X 60	13.69	370

In de onderstaande tabel zijn de toetsings- en veiligheidsafstanden weergegeven zoals die gelden voor deze leiding.

Type leiding	Toetsings- afstand	Minimale afstand tot woonwijk en bijz. objecten cat. I	Minimale afstand tot incidentele bebouwing en bijz. objecten cat. II	10⁻⁶/jr contour vanuit hart vd leiding	Inventarisa- tieafstand⁶
A-555	130	45	5	0	490

Op de verbeelding is een vrijwaringstrook (belemmerde strook) van 5 meter opgenomen waarbinnen het oprichten van bouwwerken in principe niet is toegestaan. Wanneer uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat, kan, na advies van de leidingbeheerder, hiervan ontheffing worden verleend.

7.3.2 Risicovolle bedrijven

LPG-stations

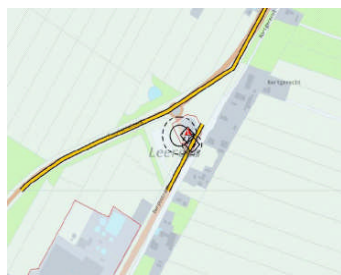
Binnen het plangebied bevindt zich één LPG tankstation aan de Dorpsstraat 61 te Schoonrewoerd. Het LPG tankstation aan de Parallelweg 4 te Leerdam ligt buiten het plangebied, evenals de verschillende veiligheidszones rondom dit station.

Voor het tankstation aan de Dorpsstraat 61 is een doorzet van max. 1.000 m³ per jaar in de milieuvergunning vastgelegd. Deze vastgelegde doorzet bepaalt met welke risico-contouren rekening gehouden moet worden.

Bij bovengenoemde doorzet is dat:

PR 10⁻⁶/jr contour van:

- 45 meter rondom het vulpunt
- 25 meter rondom een ondergrond reservoir
- 15 meter rondom de afleverzuilen



LPG tankstation aan de Dorpsstraat 61, te Schoonrewoerd

Het vulpunt is op de verbeelding aangegeven. De in acht te nemen afstanden voor dit bedrijf betreffen 45 meter (plaatsgebonden risico-contour 10⁻⁶) tot kwetsbare objecten vanaf het vulpunt en 150 meter voor

⁶ Verondersteld wordt dat het invloedsgebied kleiner of gelijk is aan de inventarisatieafstand.

het invloedsgebied (GR). Deze afstanden zijn relevant ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in de omgeving daarvan.

Uit een quick-scan blijkt dat er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr pr-contour liggen en dat deze ook niet opgericht kunnen worden binnen deze contour. Derhalve zijn geen veiligheidscontouren rondom dit station opgenomen op de verbeelding. Binnen het invloedsgebied liggen 4 woningen met agrarische bedrijven. De personendichtheden binnen deze contour zijn dermate laag dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden wordt.

Buiten het genoemde LPG tankstation, bevinden zich geen BEVI-inrichtingen in het plangebied. Ook buiten het plangebied bevinden zich geen BEVI-inrichtingen waarvan de veiligheidscontouren over het plangebied heenlopen.

Overige inrichtingen

In Schoonrewoerd ligt aan de Steenovenweg 4 de Leerdammer company: een kaasfabriek. Conform de gegevens van de risicokaart blijkt dit bedrijf geen Bevi-inrichting te zijn. Wel is er sprake van gebruik van gevaarlijke stoffen (ammoniak). De risicocontour van 10^{-6} /jr valt niet buiten de inrichtingengrens en het bedrijf zelf valt buiten het plangebied. Een verdere beoordeling van de veiligheidsaspecten in relatie tot dit bedrijf valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Propaantanks

De afstanden voor propaantanks ten aanzien van woningen en (beperkt) kwetsbare objecten zijn opgenomen in 3.27 en 3.28 van het activiteitenbesluit. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient hiermee rekening te worden gehouden bij realisering van (beperkt) kwetsbare objecten in de nabijheid van propaantanks.

Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art.3.28, lid 1)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m ³	10 meter	20 meter
> 5 m ³ t/m 13 m ³	15 meter	25 meter
Veiligheidsafstand indien objecten zelf beschikken over een propaanreservoir (art.3.28, lid 2)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5x per jaar	meer dan 5x per jaar
t/m 5 m ³	5 meter	10 meter
> 5 m ³ t/m 13 m ³	7,5 meter	12,5 meter
Veiligheidsafstand indien: -het gebouw bestemd is voor verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten -er doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn (art.3.28, lid 3).		
Propaanreservoir	Veiligheidsafstand	
t/m 5 m ³	25 meter	
> 5 m ³ t/m 13 m ³	50 meter	

In de tabel is onderscheid gemaakt tussen een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar wat overeenkomt met huishoudelijk gebruik en een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar wat overeenkomt met bedrijfsmatig gebruik.

Ook zijn veiligheidsafstanden tot een aantal specifieke kwetsbare objecten opgenomen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat op korte afstand van een propaanreservoir objecten aanwezig zijn met grote bevolkingsdichtheden of objecten met mensen die zich moeilijk zelf kunnen redden.

Conform de risicokaart bevinden zich op de verschillende plaatsen propaantanks in het plangebied. Deze zijn, voor zover ruimtelijk relevant aangeduid op de verbeelding als “veiligheidszone – propaantank”.

Zo er sprake is van bestemmingen waar (beperkt) kwetsbare objecten kunnen worden opgericht binnen de betreffende risicocontouren, zijn deze risicocontouren opgenomen op de verbeelding en verwoord in de planregels.

7.3.3 Transport gevaarlijke stoffen weg en spoor

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 maatgevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over

de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Spoor

De spoorlijn Geldermalsen-Gorinchem-Dordrecht wordt niet, dan wel in zeer beperkte mate gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Er is dan ook geen sprake van een relevante 10^{-6} /jr contour en een relevant groepsrisico.

Weg

Door het plangebied lopen verschillende wegen die onder meer gebruikt voor bevoorrading van LPG stations en propaantaks. De vervoersomvang zal echter dermate beperkt zijn (minder dan 2300 tankwagens per jaar) dat er geen sprake zal zijn van een relevante 10^{-6} /jr contour⁷.

Daarnaast zal het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijven. Bij een aantal van 3500 tankwagens per jaar en een tweezijdige bebouwing met een gemiddelde dichtheid van 10 inwoners per hectare zal de oriënterende waarde worden overschreden¹². Het aantal tankwagens zal hier ruim onder blijven. Wel zal bij realisering van woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten binnen de effectafstand (invloedsgebied) van de transportroute het groepsrisico dienen te worden beoordeeld en zo nodig te worden verantwoord. Voor LPG geldt een effectafstand van 230 meter.

7.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).
- een project is opgenomen in het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- minder dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen, die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen.
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.
- kinderboerderijen.

Uit de 'Saneringstool' (versie 3.1) blijkt dat in de gemeente Leerdam langs een zeer beperkt aantal wegen (m.n. binnen de bebouwde kom) in 2008 sprake is van een beperkte overschrijding van de grenswaarde voor NO₂ (te voldoen in 2015). In 2015 zal overal in de gemeente worden voldaan aan de grenswaarden. Voor PM₁₀ zijn in 2008 geen overschrijdingen geconstateerd. De verwachting is dat de komende jaren overal in de gemeente wordt voldaan aan de grenswaarden. Van belang is wel dat ontwikkelingen die middels ontheffing of wijziging mogelijk zijn

⁷ Bron: vuistregels externe veiligheid, uit: *Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen*, VNG, 1998.

binnen het bestemmingsplan getoetst worden aan wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit.

7.5 Bodem en bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan dient beoordeeld te worden of de bodem geschikt is voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor een aantal flexibiliteitsbepalingen in de regels is opgenomen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij functieverandering zal er een bodemonderzoek uitgevoerd moeten (evt. bij de bouwvergunningaanvraag) wanneer er sprake is van bijvoorbeeld functieverandering van weiland naar wonen.

De provincie Zuid Holland heeft in het "Geïntegreerd werkprogramma Bodemsanering 2000- 2003" een overzicht gemaakt per gemeente van de locaties met bodemverontreiniging. In dit werkprogramma is de stand van zaken ten aanzien van deze locaties aangegeven.

Lokaal beleid

Het grondgebied van de gemeente Leerdam maakt onderdeel uit van de bodemkwaliteitskaart Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. Uit deze kaart blijkt dat de diffuse bodemkwaliteit van het gemeentelijk grondgebied in de bovenste halve meter maximaal licht verhoogde gehalten kent. In het bebouwde gebied gaat het met name om de stoffen koper, lood, zink en polycyclische aromaten (pak). Deze verontreiniging komt voor in alle oude bebouwde kommen van steden. Het gaat dan om locaties die voor de jaren '50 gebouwd zijn. In die tijd werd voor de ophoging van de bodem grond gebruik welke was vermengd met kleine hoeveelheden (huishoudelijk en industrieel) afval. Bovendien gebeurde het veel dat de aslade (van de kachel) werd uitgeklopt in de tuin of op het erf. Dit geeft een verontreiniging van zware metalen.

In het buitengebied is in de bovenste laag een licht verhoogde gehalte aan koper gevonden. In een groot deel van het buitengebied zijn daarnaast in het verleden (in de periode 1950-1970) op diverse percelen boomgaarden aanwezig geweest. Als gevolg van het gebruik van DDT's is op deze percelen kans op een sterk verhoogd gehalte aan deze stoffen.

De ondergrond is in een groot deel van het buitengebied uitsluitend licht verontreinigd met nikkel. Hier is sprake van een natuurlijke aanwezigheid van nikkel in het gebied. Derhalve wordt een licht verhoogd gehalte aan nikkel in de ondergrond niet aangemerkt als een verontreiniging. In het bebouwde gebied komen in de ondergrond, naast nikkel, licht verhoogde gehalten aan PAK en zink voor.

Analyse

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn circa 50 bekende gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Deze zullen gesaneerd

worden wanneer daar een aanleiding toe is, bijvoorbeeld bij herinrichtingsplannen op de locatie. Daarnaast zijn er 400 potentieel verontreinigde locaties bekend. Of hier daadwerkelijk sprake is van een bodemverontreiniging zal bodemonderzoek moeten uitwijzen. Ook hier geldt dat daar een aanleiding voor moet zijn, bijvoorbeeld herinrichtingsplannen op de locatie.

7.6 Geluid

De geluidsbelasting in het plangebied wordt overwegend veroorzaakt door de spoorweg en de doorgaande wegen.

Tevens is rekening gehouden met de geluidscontouren van de (aangrenzend aan het plangebied) glasfabriek en de zuivelfabriek.

Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluid kan een belasting van het woon-, werk- en recreatieklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidgevoelige bestemmingen gelden woningen en woonwagenlocaties, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen en de daarbij behorende terreinen. In de natuur zijn met name zoogdieren gevoelig voor verstoring door geluid. Dieren vallen echter niet onder de zonerings.

In principe is binnen geluidszonerings geen plaats is voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Wegverkeerslawaa

Voor wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen met uitzondering van:

- woonerven;
- wegen, waarop een maximumsnelheid van 30 km/h geldt;
- wegen waarvan (blijkens een door de raad vastgestelde geluidsniveaukaart) de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook niet meer dan 50 dB(A) bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken. De wegen in het buitengebied van Leerdam tellen overwegend 1 of 2 rijstroken, waarvoor in het buitengebied een zonebreedte van 250 meter geldt.

Binnen de zone van een weg zijn nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe slechts aanvaardbaar, indien – zo nodig met behulp van bijzondere voorzieningen – de geluidsbelastingen aan de gevel en binnenshuis onder de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden liggen of een hogere grenswaarde procedure doorlopen is. Dit dient aangetoond te worden door middel van een akoestisch onderzoek.

Voor nieuwe ontwikkelingen, die later mogelijk worden gemaakt door toepassing van bijvoorbeeld een art. 3.10 Wro (projectbesluit) kan een nieuw op te stellen akoestische rapportage meegenomen bij het doorlopen van een dergelijke procedure.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarvoor een akoestische rapportage opgesteld dient te worden en/of een hogere grenswaarde procedure doorlopen moet worden.

Railverkeerslawaaï

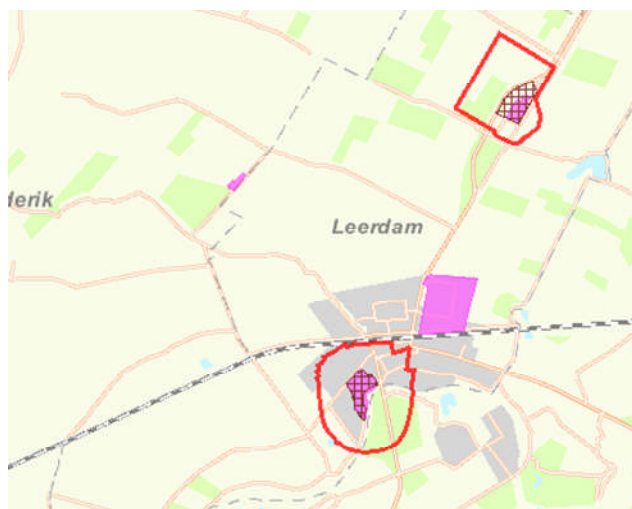
Voor spoorwegen geldt een voorkeurswaarde van 55 dB. De spoorweg heeft een geluidscontour van 100 meter vanuit de buitenste spoorstaaf (als opgenomen in het Besluit Geluidhinder).

Binnen de zone van spoorlijn zijn nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten in principe slechts aanvaardbaar, indien – zo nodig met behulp van bijzondere voorzieningen – de geluidsbelastingen aan de gevel en binnenshuis onder de in de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden liggen of een hogere grenswaarde procedure doorlopen is. Dit dient aangetoond te worden door middel van een akoestisch onderzoek.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarvoor een akoestische rapportage opgesteld dient te worden en/of een hogere grenswaarde procedure doorlopen moet worden.

Industrieterreinen

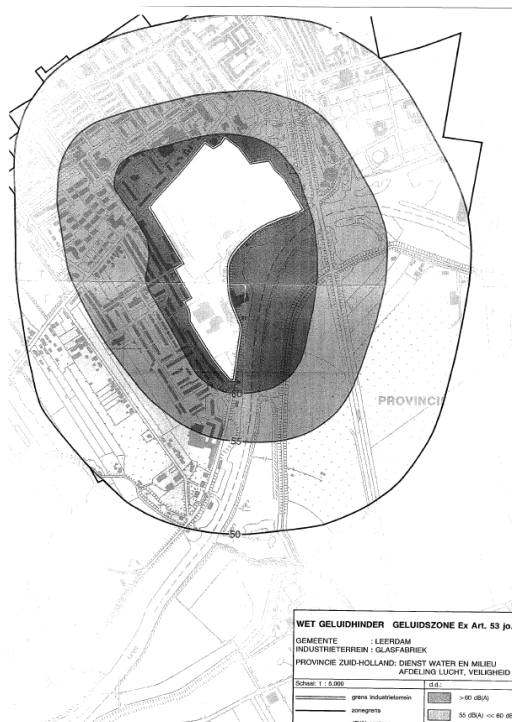
Voor de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel. Binnen zones industrielawaai bestaan derhalve beperkingen voor nieuwbouw. Nieuwe woningen en andere gevoelige bestemmingen op locaties met een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) zijn slechts toelaatbaar in bijzondere situaties, zoals het opvullen van een open plek in de bestaande bebouwing of stads- en dorpsvernieuwing. Voorwaarde hierbij is dat Gedeputeerde Staten een hogere geluidsbelasting op de gevel toestaan van maximaal 55 dB(A). Dit bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke ontwikkelingen.



Geluidszones rondom industrieterreinen gemeente Leerdam

Glasfabriek Leerdam

Bij Koninklijk Besluit van 21 november 1990 nr. 90.022491 is een geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld rond het industrieterrein "Glasfabriek Leerdam", gelegen binnen de gemeenten Leerdam (provincie Zuid-Holland) en Lingewaal (provincie Gelderland). Buiten deze geluidzone mag de geluidbelasting van de glasfabriek niet meer dan 50 dB bedragen. De zone ligt over een groot deel van Leerdam en binnen deze zone mogen alleen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd als wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Op 17 juli 1997 is door gedeputeerde staten van Zuid-Holland een saneringsprogramma opgesteld dat op 12 september 2001 is vastgesteld door de Minister van VROM. Hierbij is voor een aantal bestaande woningen en andere geluidgevoelige objecten een hoogst toelaatbare waarde vastgesteld.



Buitengebied Leerdam

NL.IMRO.0545.BPBUITENGEBIED-VS01 vastgesteld

De geluidszone industrielawaai is niet actueel. Een andere oven, wijziging van bevoorrading van brandstof voor de oven en de oven (en schoorsteen) kunnen een andere geluidsbelasting geven. Deze geluidsbelasting zal uitgerekend moeten worden.

In het nieuwe bestemmingsplan moet een geluidszone worden opgenomen. Daar zijn twee opties voor:

- onverminderd opnemen van de 'oude' zone
- de zone opnieuw laten berekenen en opnemen in het bestemmingsplan

Op basis van de actuele gegevens over geluid en bebouwing in de directe omgeving kan het zonebewakingsmodel worden geactualiseerd door de milieudienst. In 2010 zal de milieudienst Zuid-Holland Zuid deze actualisatie uitvoeren en naar verwachting zal medio 2010 een actuele geluidscontour beschikbaar zijn.

In het ontwerpplan is de 'oude' geluidzone opgenomen. Indien tijdig voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe geluidszone beschikbaar is zal deze in het plan verwerkt worden. Mocht dit niet het geval zijn dan kan via een aparte bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) de geluidzone gewijzigd worden.

Zuivelfabriek Schoonrewoerd

Rond de zuivelfabriek is door de provincie Zuid-Holland op 27 december 1990 een zone industrielawaai vastgesteld op grond van de Wgh.

De geluidszone industrielawaai is niet actueel. Op 7 april 1993 heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland vergunning verleend krachtens de Wet Geluidhinder en de Hinderwet. De geluidszone is gewijzigd omdat er in 2004 gesaneerd is. In het vigerend plan wordt gesteld dat in het nieuwe bestemmingsplan een zonegrens zal worden opgenomen. Door de sanering is de werkelijke geluidsbelasting kleiner dan de oorspronkelijke geluidszone doet vermoeden. In het nieuwe bestemmingsplan moet een geluidszone worden opgenomen. Daar zijn twee opties voor:

1. onverminderd opnemen van de 'oude' zone
2. de zone opnieuw laten berekenen en een verkleinde zone opnemen in het bestemmingsplan

ad 1) Twee geplande woningen (plan Ooievaarszoom) zijn geprojecteerd binnen de huidige 50 dB(A) contour en zouden dus niet gerealiseerd kunnen worden zonder verkleining van de geluidszone.

ad 2) Verkleining van de zone kan alleen plaatsvinden door vaststelling van een bestemmingsplan.

De voorkeur gaat uit naar het opnieuw bepalen van de geluidszone en deze vast te leggen in het bestemmingsplan. De opdracht voor het opnieuw vastleggen van de geluidszone is inmiddels verleend aan de milieudienst en zal zo snel mogelijk worden opgepakt.

In het ontwerpplan is de 'oude' geluidzone opgenomen. Indien tijdig voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe geluidzone beschikbaar is zal deze in het plan verwerkt worden. Mocht dit niet het geval zijn dan kan via een aparte bestemmingsplanprocedure (partiële herziening) de geluidzone gewijzigd worden.

Een verkleining van een zone kan er niet toe leiden dat er buiten de zone een geluidbelasting ontstaat van meer dan 50 dB(A) door de vergunde geluidsruimte van alle op basis van de Wet milieubeheer verleende vergunningen (lid 2, artikel 41 Wgh). Hiermee worden bestaande rechten van vergunningsplichtige bedrijven beschermd.

Eventueel bestaande hogere waarden op geluidsgevoelige bestemmingen die buiten de verkleinde zone vallen, vervallen van rechtswege.

Burgerwoningen

In de Wet geluidhinder is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de in de wet bepaalde norm van 50 dB(A). Bij een overschrijding van de voorkeurswaarde van meer dan 5 dB(A) dienen de verblijfsruimten (en wel voornamelijk de slaapkamers) in overwegende mate niet aan de zijde met de hoogste geluidsbelasting te worden gerealiseerd. Indien er sprake is van nieuwbouw (behalve vervangende nieuwbouw) geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Voor nieuwe ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de Wet geluidhinder; voor afwijking van de grenswaarden dient een procedure te worden doorlopen.

Stiltegebied

Het westelijk deel van het buitengebied valt binnen het stiltegebied Vijfheerenlanden, zoals aangegeven in het streekplan en de Provinciale Milieuverordening.

In en nabij milieubeschermingsgebieden voor 'milieuzone - stiltegebied' worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) aantasten. Lawaaiervormen van recreatie worden hier tegen gegaan en bij vestiging van nieuwe bedrijven in vrijkomende agrarische bebouwing geldt als randvoorwaarde dat deze niet worden toegestaan in het stiltegebied. Concreet betekent de regelgeving dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- lawaaisporten
- nieuwvestiging van intensieve recreatie
- nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

- deze knelpunten zich met name voordoen in de (cultuurhistorische) lintbebouwingen;
- enkele agrarische bedrijven zijn gevestigd in een woonkern; in de meeste gevallen betreft dit een agrarisch bedrijf in een cultuurhistorisch lint, dat onderdeel is gaan uitmaken van een woonkern;

[illegible]

In onderstaande tabel staat een samenvatting van de gewenste afstandverkleining.

type geurgevoelig object en diersoort	gebied	wettelijke afstands-eis	bandbreedte voor verordening	afstandseis gemeentelijke verordening ¹⁾
A. Ruimte-voor-Ruimtewoning				
- Alle dieren	binnen bebouwde kom buiten bebouwde kom	100 m 50 m	afwijken niet mogelijk	100 m 50 m
B. bedrijfswoning van andere veehouderij en geurgevoelige nevenfuncties				
- dieren zonder geuremissiefactor ²⁾	binnen bebouwde kom buiten bebouwde kom	100 m 50 m	≥ 50 m ≥ 25 m	50 m 25 m
C. voormalige bedrijfswoning en geurgevoelige vervolgfuncties (voortkomend uit agrarische nevenfuncties)				
- dieren zonder geuremissiefactor ²⁾	binnen bebouwde kom buiten bebouwde kom voormalige bedrijfswoning van eigen inrichting	100 m 50 m 50/100 m	onbeperkt afwijken van afstand of waarde is mogelijk	50 m 25 m 0 m
D. overig geurgevoelig object (w.o. geurgevoelige vervolgfuncties)				
- dieren zonder geuremissiefactor ²⁾	binnen bebouwde kom buiten bebouwde kom	100 m 50 m	≥ 50 m ≥ 25 m	50 m 25 m

1) De afstanden worden gehalveerd binnen het gebied zoals aangegeven op de bij de verordening behorende kaart. Uitzondering hierop vormt de afstand van 0 m tot de voormalige bedrijfswoning van de eigen inrichting. Deze afstand geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Leerdam.

2) Zoals opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

Middels een verordening zijn deze normen op 2 juli 2009 bekrachtigd.

8 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan buitengebied is geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd. Indien er sprake is van grootschalige ontwikkelingen zoals een landgoed dient hiertoe een procedure voor een partiële bestemmingsplanherziening doorlopen te worden. In het kader van die procedure is dan een exploitatieplan vereist.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen, uitbreidingen dan wel nieuwvestigingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

9 JURIDISCHE TOELICHTING

Het gemeentelijke beleid, zoals verwoord in het voorgaande hoofdstuk, is vertaald in de regels en op de bijbehorende verbeelding. Slechts in hun onderlinge samenhang kunnen ze worden verstaan. Teneinde voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek, de opbouw van de regels en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht. Daartoe wordt eerst ingegaan op de verbeelding (plankaart). Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in het algemeen zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten. Teneinde onnodige dubblures te voorkomen wordt inhoudelijk slechts nader ingegaan op de bepalingen die niet in de vorige hoofdstukken zijn behandeld.

9.1 Verbeelding

Met verbeelding wordt naast het papieren exemplaar, de analoge verbeelding, ook de digitale presentatie van het plangebied bedoeld. De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied bestaat uit bestemmingsvlakken en aanduidingen. Deze spelen een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. Zo zijn agrarische bedrijfsgebouwen slechts toegestaan binnen de agrarische bouwvlakken, opgenomen met de bestemming Agrarisch - Bouwvlak. Aan de ondergrondgegevens, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

9.2 Regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen beginnen steeds met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke

doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Bovendien wordt in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving een nadere invulling gegeven aan de bestemming. Vervolgens wordt in een bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In een aantal gevallen is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om het sturingsinstrument van nadere eisen te hanteren. Met dit instrument is het mogelijk om voorgenomen initiatieven bij te sturen, zodat die beter passen binnen het ruimtelijke beleid. Het gaat daarbij dus niet om het stellen van algemene eisen, maar om eisen in een specifieke situatie. Zo kunnen er nadere eisen worden gesteld indien in de buurt van een rijksmonument (ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”) een bouwwerk wordt geprojecteerd. De nadere eisen kunnen in dat geval bijvoorbeeld betreffen de situering of de maatvoering in verband met zichtlijnen op en beleving van het monument. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven welk gebruik van gronden en opstallen strijdig is met de betreffende bestemming.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen gekozen voor het opnemen van ontheffings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een procedure kan aan deze “flexibiliteitsbepalingen” medewerking worden verleend.

Om te voorkomen dat gronden door ingrepen minder geschikt worden voor hun bestemming, is tenslotte in diverse bestemmingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Een aantal werken en werkzaamheden is verboden, tenzij door burgemeester en wethouders een speciale (aanleg)vergunning is afgegeven. Wanneer een aanlegvergunningplicht geldt, is het afwegen van de verschillende belangen nodig. Om een goede afweging te maken voor het nemen van de beslissing om de vergunning wel of niet te verlenen zijn criteria in de regels opgenomen.

Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. op de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. in de regels kijken naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. beoordelen of het aangevraagde/ geconstateerde past binnen de bestemmingsomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de bestemmingsomschrijving;

4. luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van bouwwerken tevens worden gekeken of deze ook passen binnen de bebouwingsregels;
5. voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een aanlegvergunning verplicht is gesteld;
6. indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij door het College van Burgemeester en Wethouders eventueel nog gebruik kan worden gemaakt van de aan haar toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen;
7. luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een ontheffings- danwel wijzigingsmogelijkheid (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). In dat geval dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken niet gewenst geacht, dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht toeziet.

Deskundige

In bepaalde gevallen wordt als voorwaarde bij een ontheffing, wijziging of aanlegvergunning gesteld dat advies dient te worden gevraagd van een onafhankelijke ter zake deskundige. De adviesinstantie is niet met naam genoemd. Dit is gedaan omdat het regelmatig voorkomt dat officiële instanties reorganiseren of worden opgeheven waardoor verwezen zou worden naar een onjuiste instantie. Ook plegen instanties wel mee te delen dat zij niet langer wensen te adviseren, waardoor uitvoering van het plan onmogelijk wordt. Voorts zijn er meer instanties die een deskundig advies kunnen verlenen.

Onder deskundige wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennisterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tenslotte geldt als voorwaarde dat de persoon/ instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken.

Onevenredig aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria die zijn opgenomen bij de flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) en de

aanlegvergunningbepalingen wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” mag plaatsvinden van bepaalde waarden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen.

Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling. Zo zal het kappen van 50 meter laanbeplanting langs een weg met in totaal 100 meter laanbeplanting waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

In het geval gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt.

Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het “inbouwen” is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is in de voorgaande hoofdstukken uiteengezet welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van “noodzakelijkheid” gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting/ -verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling).

De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond.
De onderbouwing vindt plaats via een advies van de Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen. De aanvraag voor het advies vindt plaats
door de gemeente op kosten van de aanvrager.