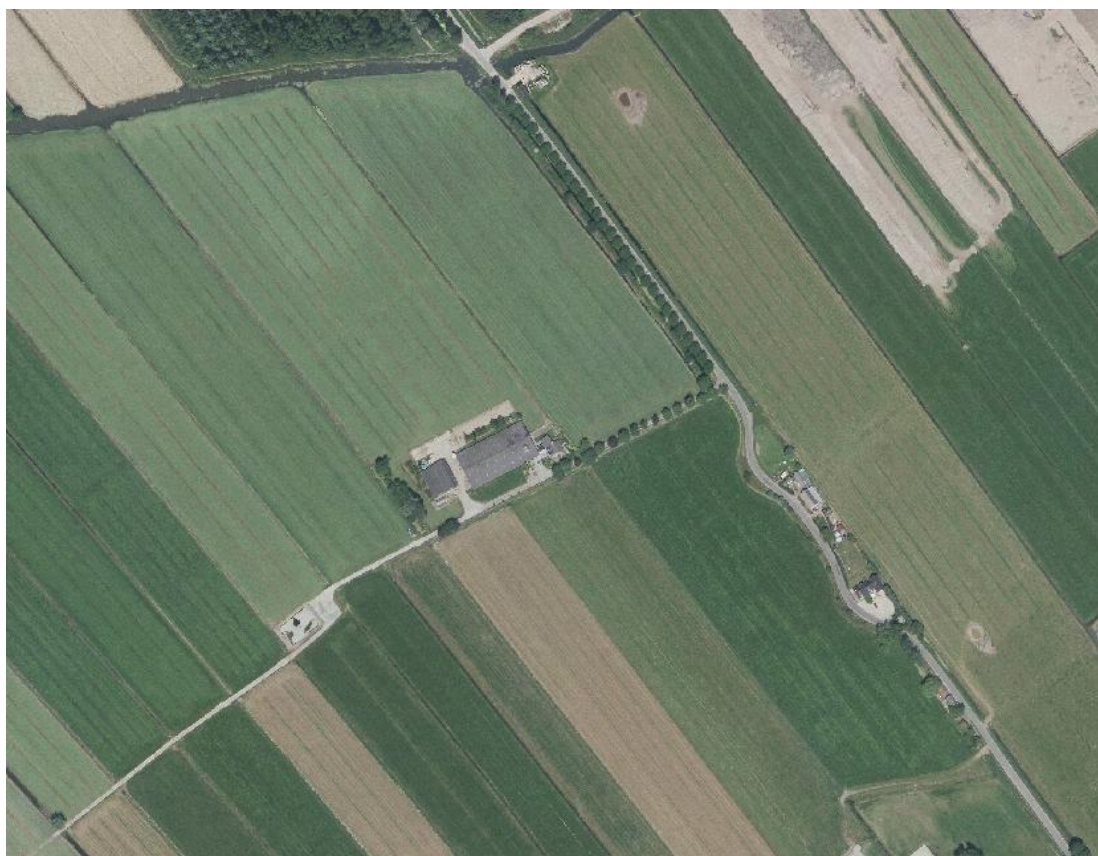


TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Leerdam, Koenderseweg 3a'



NL.IMRO.0545.BPKOENDERSEWEG3A-VG01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 08-11-2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren	5
2.2.2 Huidig gebruik	7
3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Plan	8
3.2 Verkeer en parkeren	10
3.2.1 Ontsluiting	10
3.2.2 Verkeersgeneratie/verkeersafwikkeling	10
3.2.3 Parkeren	10
3.3 Duurzaamheid	10
3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf en landschappelijke inrichting	11
4 BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	18
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	21
4.2.3 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden	23
4.3 Regionaal Beleid	25
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	25
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	25
4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'	27
4.4 Gemeentelijk beleid	29
4.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020	29
4.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'	30
4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1 ^e Herziening'	30
4.5 Conclusie	31
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	32
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	32
5.2 Geluidhinder	34
5.3 Bedrijven en milieuzonering	35

5.4 Bodem	37
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	39
5.6 Watertoets	40
5.7 Flora en fauna.....	45
5.8 Luchtkwaliteit	48
5.9 Externe veiligheid	51
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Systematiek van de regels	53
6.3 Bestemmingen.....	53
6.4 Aanduidingen.....	53
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
7.1 Exploitatie	54
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	54
8.1 Vooroverleg	54
8.2 Zienswijzen	54

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatietekening	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20830	28-01-2016
2	Inrichtingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20830	21-11-2017
3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Adromi Groep	S201703 sub. 04 Versie 01a	02-05-2017
4	Verkennd bodemonderzoek	Bakker Milieu-adviezen Waalwijk	BM/22143-2016	Aug. 2016
5	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20170330-9-14958	30-03-2017
6	Ecologisch onderzoek	Blom Ecologie	BE/2017/132/r	05-05-2017
7	Stedenbouwkundig advies	Buro SRO	-	01-11-2016
8	Aanvulling stedenbouwkundig advies	Buro SRO	-	11-05-2017
9	Verkennd asbest-bodemonderzoek	Linge Milieu bv	17-3060	04-08-2017
10	Memo beoordeling bestemmingsplan	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-17-326159	01-11-2017
11	Beplantingsplan	Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten	LTL20830	21-11-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam is jarenlang gebruikt door een agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en in ruil drie bouwkavels/vrijstaande burgerwoningen te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' dat door de gemeenteraad van Leerdam is vastgesteld op 30 september 2010, en de 1^{ste} herziening van dit bestemmingsplan dat op 17 december 2014 door de gemeenteraad van Leerdam is vastgesteld. Het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch – Bouwvlak'. Op deze gronden is het juridisch-planologisch niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

Op 23 april 2015 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Leerdam. Na meerdere overleg rondes heeft de gemeente Leerdam op 19 januari 2017 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de stadskern Leerdam. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de ontsluitingsweg/polderweg van het voormalige agrarische bedrijf. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door sloten/open polderlandschap en de Broekgraaf. Het plangebied is kadastraal bekend als Leerdam, sectie K, perceel 653 en 31.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied



Afbeelding 2: Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 september 2010.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;
- Agrarisch – Bouwvlak.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1;
- Leiding – Water.

En de gebieds-, functie- en bouwaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied kernrandzone;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – 6;
- Bouwaanduiding 'bouwvlak'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1^{ste} Herziening'

Op 17 december 2014 is door de gemeenteraad van Leerdam de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' vastgesteld. In de 1^e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Koenderseweg 3a betekent dit uitsluitend een aanpassing/actualisatie van deze regelgeving, maar heeft geen expliciete consequenties voor de betreffende percelen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving en beeldkwaliteitsparagraaf;
- Hoofdstuk 4: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Leerdam is een stad en zelfstandige gemeente welke circa 21.000 inwoners telt. De gemeente Leerdam behoort tot de provincie Zuid-Holland en ligt in het zuid-oostelijke deel van de streek Vijfheerenlanden.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren

Leerdam is ontstaan in de middeleeuwen op de plaats waar een dam het veenriviertje de Lede afsloot van de rivier de Linge. In 1382 heeft Leerdam stadsrechten gekregen. De stad Leerdam lag lange tijd op een belangrijke en strategische plaats in het machtsgebied van de heren van Arkel. De bevolking leefde voornamelijk van de akkerbouw, de verbouw van graan en hennep, en fruitteelt. Als gevolg van ontginningen en bedijking van de streek Vijfheerenlanden is het maaiveld langzaam gedaald, waardoor akkerbouw geleidelijk plaats maakte voor veeteelt. Vanaf de 18^{de} eeuw begon Leerdam zich te ontwikkelen als industriestadje. Vanaf het begin van de 19^{de} eeuw ontwikkelde Leerdam zich in Leerdam een leerlooierij, een scheepstimmerwerf en houtzaagmolens. Leerdam kreeg internationale bekendheid als producent van glas en kaas. De rijke historie van Leerdam ziet men terug in de goed bewaarde historische panden, de grachten en de overgebleven en deels gerestaureerde stadsmuren in het centrum van Leerdam.

Het plangebied is gelegen in het veenweidegebied ten westen van Leerdam. Het veenweidegebied ten westen van Leerdam kenmerkt zich door een grote mate van openheid en een rechtlijnige structuur van verkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen (knotwilgen) en (gerief)bouselementen. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningsassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen). Het plangebied is gelegen aan een ontsluitingsweg welke aansluit op de Koenderseweg. De Koenderseweg betreft een landelijke lint dat evenwijdig aan de slagenverkaveling is gelegen. Het lint is incidenteel bebouwd. De bebouwing in het buitengebied bestaat uit een afwisseling van (traditionele) boerderijen en vrijstaande (vervangende) nieuwbouwwoningen. De bebouwing ligt op geruime afstand van elkaar, waardoor sprake is van doorzichten naar het achterliggende polderlandschap. De openheid van het landschap de landschappelijke doorzichten zijn kenmerkend voor dit gebied. De bebouwing, zowel de traditionele bebouwing als de vervangende nieuwbouw hebben een landelijke traditionele ingetogen uitstraling welke in harmonie is met het omliggende slagenlandschap.

De gemeente Leerdam breidt zich thans in westelijke richting uit met de woonwijk 'Broekgraaf'. De woonwijk komt tegenover het plangebied te liggen. Naast de Koenderseweg zal een groene bufferzone worden gerealiseerd. De bufferzone zal deels openbaar toegankelijk zijn.



Afbeelding 4: Woonperceel in het buitengebied van Leerdam



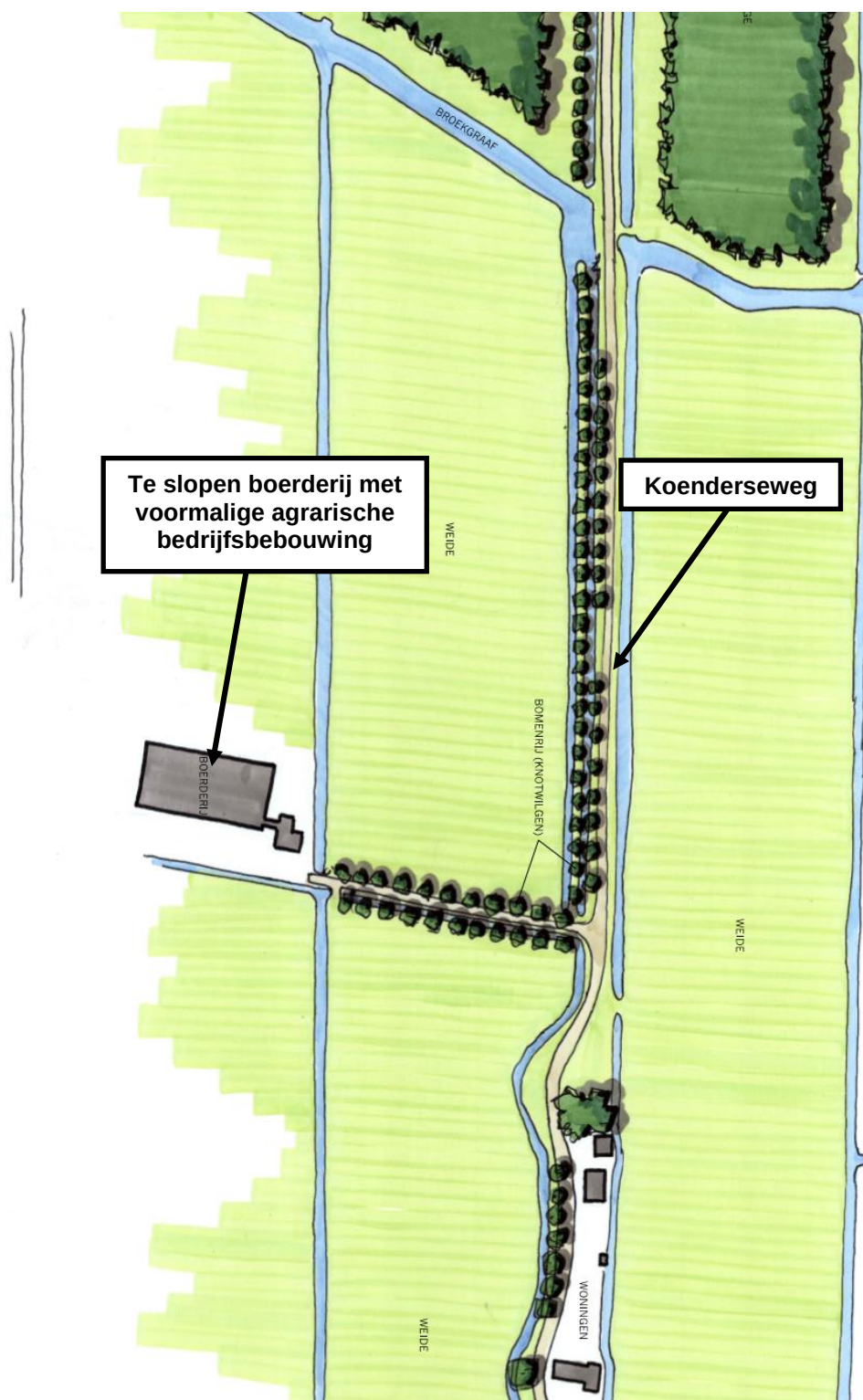
Afbeelding 5: Open karakter buitengebied Leerdam



Afbeelding 6: Koenderseweg met aan weerszijden knotwilgenrijen

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam is jarenlang gebruikt door een agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. Enkele jaren geleden is door een windhoos een deel van de stal ingestort. Het perceel heeft daardoor thans een verouderde, verrommelde en vervallen uitstraling. Het bestaande pad/toegangsweg waar het plangebied aan is gelegen wordt thans gebruikt om het achterliggende agrarisch gebied te ontsluiten. Dit blijft in de nieuwe situatie overigens ongewijzigd.



Afbeelding 7: Bestaande situatie plangebied

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam is jarenlang gebruikt door een agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijvigheid is inmiddels beëindigd. Sinds de bedrijfsbeëindiging hebben de agrarische bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer. Doordat een deel van het dak van de stal is ingestort heeft het perceel thans een verouderde vervallen uitstraling. De initiatiefnemer is voornemens de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, ter grootte van 1650 m², en de bedrijfswoning, ter grootte van 100 m², te saneren. In ruil daarvoor wil men in de eerste lijn langs de ontsluitingsweg drie bouwkavels/vrijstaande woningen realiseren. De inhoud van de drie woningen (incl. aan-, uitbouwen) bedraagt 1000 m³. Voor de woningen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 6 meter. Per woning mag 150 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. In het plan is gekozen voor een ruime opzet, waardoor het open karakter van het gebied en de doorzichten van de ontsluitingsweg naar het achterliggende polderlandschap behouden blijven. De woningen worden op geruime afstand van elkaar gerealiseerd. De drie woningen worden gerealiseerd op een drietal kavels omringt door sloten. Hiermee worden de kavels op een passende wijze van elkaar gescheiden (geen ongepaste schuttingen e.d.). De oppervlakte van de kavels variëren van ca. 4500 m² tot ca. 4800 m². De toekomstige kopers van de kavels hebben daarbij de optie om het grasland bij te kopen. Deze achterliggende graslanden dienen ten alle tijden grasland te blijven (geen bouw mogelijkheden).



Afbeelding 8: Nieuwe situatie plangebied

Maatschappelijke bijdrage

De gemeente Leerdam breidt zich thans in westelijke richting uit met de woonwijk 'Broekgraaf'. De woonwijk komt tegenover het plangebied te liggen. De plannen voor de nieuwbouwwijk gaan uit van een landschappelijke groene bufferzone tussen de Koenderseweg en de nieuwe woonwijk. Deze landschappelijke bufferzone zal openbaar toegankelijk zijn. Het onderhavige plan levert hierin een maatschappelijke bijdrage middels het realiseren van een wandelpad met voetgangersbruggen ten westen van de geplande woningen op het perceel Koenderseweg 3a. Het wandelpad loopt evenwijdig aan de slagenverkaveling naar de Broekgraaf. Aan de overzijde van de Broekgraaf buigt het wandelpad in oostelijke richting door de ecologische zone en sluit hier aan op de Koenderseweg. Het wandelpad verbindt de nieuwe woonwijk met de Koenderseweg.



Afbeelding 9: Realisatie wandelverbinding

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting

Het perceel Koenderseweg 3a wordt thans ontsloten via een eigen ontsluitingsweg welke aansluit op de Koenderseweg. In de nieuwe situatie worden de woonpercelen aangesloten op de huidige ontsluitingsweg.

3.2.2 Verkeersgeneratie/verkeersafwikkeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan. De ontsluitingsweg ten zuiden van het plangebied waaraan de nieuwe woningen worden gerealiseerd zal hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners van de geplande woningen, gasten van deze bewoners. De ontsluitingsweg zal in de nieuwe situatie tevens worden gebruikt om het achterliggende agrarisch gebied te ontsluiten. De verkeersgeneratie ten gevolge van het onderhavige plan wordt bepaald door de nieuw te realiseren woningen. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie/intensiteit is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317.

Het CROW-beleid (publicatie 317) stelt voor de geplande vrijstaande woningen, in het 'buitengebied' van een weinig stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal. Dit resulteert in een verkeersintensiteit van 3 woningen x 8,6 verkeersbewegingen = 26 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Afgezet tegen de oude situatie (gevestigd agrarisch bedrijf) is hiermee sprake van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan is bovendien dermate laag dat deze niet tot onevenredige verkeersproblemen zal leiden.

3.2.3 Parkeren

Beleidsnota parkeernormen Leerdam

De gemeente Leerdam heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormen Leerdam. Het gemeentelijk parkeerbeleid is gebaseerd op de meest recente parkeerkentallen uitgegeven door het CROW. Conform het CROW-beleid valt Leerdam binnen de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom'. In de parkeernormering van de beleidsnota parkeernormen wordt een bandbreedte aangehouden van een minimale parkeernorm tot een maximale parkeernorm. In het onderhavige plan is uitgegaan van de maximale parkeernormen. De Beleidsnota parkeernormen Leerdam maakt wat betreft de parkeernormen van woningen onderscheid in prijsklassen. De vrijstaande woningen vallen binnen het dure segment (woningen boven 400.000,- euro). Voor deze prijsklasse geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen van 7 parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernota dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De kavels in het onderhavige plan betreffen grote kavels, waardoor voldoende parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost.

3.3 Duurzaamheid

De gemeente Leerdam heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De ontwikkelaar van het onderhavige plan speelt hier bewust op in door de toekomstige kopers verschillende duurzaamheidspakketten aan te bieden voor de bouw van de woningen. In deze pakketten kunnen kopers verschillende keuzes maken in het kader van duurzaam bouwen. Hierbij moet men denken aan gevelkozijnen als geïsoleerd therm kozijn met triple beglazing, ventilatiesystemen, PV zonnepanelen, thermische schil van de woning, warmtebronnen, en luchtdichtheid.

3.4 Beeldkwaliteitsparagraaf en landschappelijke inrichting

Algemeen streefbeeld

Het onderhavige plan heeft met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (incl. overtollige terreinverharding) en de realisatie van drie vrijstaande woningen c.q. bouwkavels een aanzienlijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied is het vanuit ruimtelijk kwaliteits-oogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het landschap. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om te komen tot een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld en is aan Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten uit Bergambacht gevraagd een inrichtingsplan met beplantingsplan voor het plangebied op te stellen. Het inrichtings- en beplantingsplan is toegevoegd in de bijlage. Het doel hiervan is om ongewenste situaties te voorkomen. Daarnaast biedt het een handsvat voor het bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde en gewenste invulling van het plangebied.

Gebiedsomschrijving

Het veenweidegebied ten westen van Leerdam kenmerkt zich door een grote mate van openheid en een rechtlijnige structuur van verkaveling omringd door rechte sloten en (achter)weteringen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen (knotwilgen) en (gerief)boselementen. In het onderhavige plan worden deze karakteristieke landschappelijke kenmerken gewaarborgd dan wel versterkt. De woonkavels worden omringd door rechte sloten. De karakteristieke bomenlaan langs de ontsluitingsweg blijft gehandhaafd.

Positionering en oriëntatie

De woningen worden op geruime afstand van elkaar gepositioneerd. De woonkavels worden van elkaar gescheiden middels rechte sloten. Over de sloten is sprake van landschappelijke doorzichten naar het achterliggende open landschap. Iedere woning wordt op een aparte slag gerealiseerd die qua maatvoering overeenkomt met de slagen in het veenweidegebied. De rechte sloten lopen achter de woonkavels evenwijdig aan de slagenverkaveling in noordelijke richting tot de Broekgraaf. De drie woningen zijn met de voorgevel gericht naar de bestaande ontsluitingsweg.

Bouwmassa

De drie woningen worden voorzien van zadeldaken met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. Het volume van de woningen bedraagt inclusief aan-, uitbouwen 1000 m³. Per woning bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen 150 m². Bijgebouwen zijn qua verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3 meter.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik

Wat betreft het ontwerp van de nieuwe woningen wordt voor de bouwmassa, kleurstelling, architectuur en materiaalgebruik aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Koenderseweg en het landelijke karakter van het veenweidegebied. Hierbij kan gedacht worden aan daken voorzien van een steen- of rietachtige dakbedekking. De gebruikte kleuren voor onder andere gevelstenen, kozijnen en deuren worden over het algemeen ingetogen en in harmonie met het landschap. Wat betreft het materiaalgebruik voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen moet gedacht worden aan natuurlijke streekeigen bouwmaterialen. De woningen krijgen hiermee een rustige landelijke uitstraling welke passend is in het landschap.



Afbeelding 10: Sfeerimpressie vrijstaande woningen

Landschappelijke inpassing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten een landschappelijk inrichtingsplan en beplantingsplan opgesteld. Het inrichtings- en beplantingsplan zijn uitvergroot toegevoegd in de bijlage. Het inrichtings- en beplantingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. De bestaande streekeigen beplanting, waaronder de bomenlaan langs de ontsluitingsweg, worden gehandhaafd dan wel versterkt. De woonkavels en de achterliggende gronden (zonder bebouwingsmogelijkheden) worden begrensd door rechte sloten (passend in de landschapsstructuur). Langs de sloten wordt beplanting gerealiseerd (o.a. knotwilgen). Hiermee worden ongewenste schuttingen voorkomen. Over de sloten is sprake van landschappelijke doorzichten naar het achterliggende open landschap. Op deze wijze is sprake van een groene en waterrijke inrichting waarmee wordt aangesloten bij de groene bufferzone 'Broekgraaf'. Door de woningen aan de ontsluitingsweg te realiseren en de bijgebouwen op relatief korte afstand achter de woningen te positioneren concentreert de bebouwing zich aan de ontsluitingsweg, waar in de bestaande situatie ook sprake is van een bebouwingsconcentratie. De impact van het plan op het open karakter van het veenweidegebied en de beperking van landschappelijke doorzichten vanaf de Koenderseweg is daarmee relatief beperkt. Deze bebouwingsopzet sluit daarmee tevens aan op het bebouwingsritme langs de Koenderseweg. Langs de Koendersweg ziet men op de plaatsen waar het noord-zuidgerichte lint een oost-westgerichte landschappelijke structuur elkaar kruisen een bebouwingsconcentratie. Het voorliggende inrichtingsplan zorgt voor een verbetering van de landschappelijke structuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Deze achterliggende graslanden dienen ten alle tijden grasland te blijven (geen bouw mogelijkheden).

Het landschappelijk inrichtingsplan is door bureau Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten nader uitgewerkt in een beplantingsplan (afbeelding 11). In het beplantingsplan wordt uitgegaan van een groene inrichting van de woonkavels en het openbaar gebied middels streekeigen erfbeplanting zonder daarbij het open karakter van het gebied te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan knotwilgen- en elzenrijen langs de sloten en het planten van fruit- en /of walnootbomen op de erven.



Beplantingsplan t.b.v. landschappelijke inpassing nieuwe woningen
Koenderseweg - Leerdam
21 november 2017



Afbeelding 11: Beplantingsplan



Afbeelding 12: Landschappelijk inrichtingsplan

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke Rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3)

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie grote bouwkavels welke kunnen worden geschaard in het hogere en exclusievere marktsegment (> € 750.000,-). Per saldo worden er slechts twee wooneenheden toegevoegd. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan desondanks getoetst aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Trede 1: Actuele behoefte

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie grote bouwkavels welke kunnen worden geschaard in het hogere en exclusievere marktsegment (> € 750.000,-). Het plan bedient daarmee een marktsegment waar thans geen tot nauwelijks aanbod van is binnen de gemeente Leerdam. Uit gesprekken met de regionale makelaar is gebleken dat er thans wel vraag is naar woningen in dit marktsegment. Het onderhavige plan speelt in op deze concrete woningbehoefte. In de geplande nieuwbouwwijk 'Broekgraaf' zijn geen woningen in dit marktsegment gepland, waardoor het onderhavige bouwplan niet zal concurreren met de geplande woningen in de nieuwbouwwijk 'Broekgaaf'.

Trede 2: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van deze locatie naar drie bouwkavels. De drie vrijstaande woningen worden op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. Door slechts één woning langs de Koenderseweg te positioneren en de overige twee aan de ontsluitingsweg concentreert de bebouwing zich aan de Koendersweg. In de bestaande situatie is daar ook reeds sprake van een bebouwingsconcentratie.

Trede 3: Multimodale ontsluiting

Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op redelijke afstand.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd, waardoor de bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer hebben. Het onderhavige plan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie, waarbij de volledige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en in ruil daarvoor drie grote woonkavels wordt gerealiseerd. Vanuit milieukundig oogpunt in relatie tot de geplande uitbreidingswijk 'Broekgraaf' is de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet wenselijk. Door het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het onderhavige woningbouwplan is passend op deze locatie in relatie tot de geplande uitbreidingswijk 'Broekgraaf' in de directe omgeving.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (1650 m²), bedrijfswoning (100 m²) en bijbehorende terreinverharding (c.a. 1200 m²). Conform de oude 'ruimte voor ruimte-regeling', welke is overgenomen in het vigerende bestemmingsplan, kan per 1000 m² te slopen bedrijfsbebouwing een compensatiewoning worden gerealiseerd. De 'ruimte voor ruimte-regeling' is thans echter niet meer als zodanig opgenomen in het provinciale beleid. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven is de ruimtelijke kwaliteitswinst leidend (gebiedsgerichte benadering).

Middels de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de bedrijfswoning en bijbehorende terreinverharding en de realisatie van drie grote bouwkvelds is sprake van een afname aan verharding. Middels het wegnemen van het agrarisch bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf en worden daarmee de bebouwingsmogelijkheden beperkt. Hiermee is in het kader van het landschap sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien wordt middels het onderhavige plan verdere verpaupering van de agrarische bebouwing en verrommeling van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is gelegen in het veenweidelandschap. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde wateringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kvelds omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

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



Afbeelding 13: Uitsnede kwaliteitskaart (laag van cultuur- en natuurlandschappen)

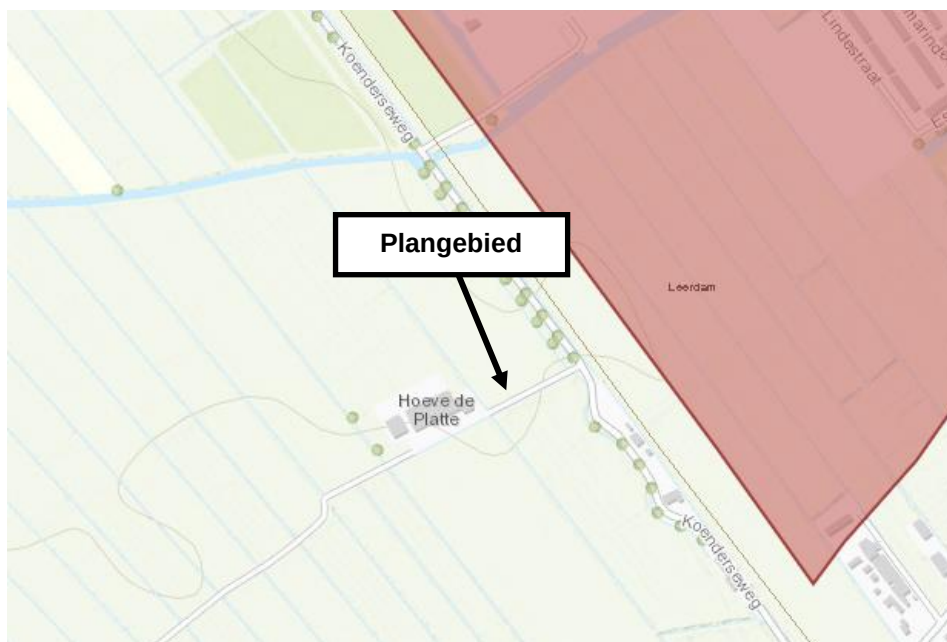
Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee richtpunten voor ontwikkelingen in het veenweidegebied. Het bestaande slotenpatroon en het verkavelingspatroon worden gehandhaafd dan wel versterkt. De woonkavels worden van elkaar gescheiden middels sloten. Iedere woning wordt op een aparte slag gerealiseerd die qua maatvoering overeenkomt met de slagen in het veenweidegebied. Deze sloten lopen achter de woonkavels evenwijdig aan de slagenverkaveling in noordelijke richting tot de Broekgraaf. De bestaande knotwilgenrijen langs de ontsluitingsweg worden gehandhaafd dan wel versterkt. Door de woningen aan de ontsluitingsweg/het agrarisch pad te positioneren concentreert de bebouwing zich op de locatie, waar in de bestaande situatie ook sprake is van een bebouwingsconcentratie. Deze bebouwingsopzet sluit daarmee aan op het bebouwingsritme langs de Koenderseweg. Langs de Koenderseweg ziet men op de plaatsen waar het noord-zuidgerichte lint een oost-westgerichte landschappelijke structuur elkaar kruisen een bebouwingsconcentratie. De nieuwe woningen worden haaks op de Koenderseweg gepositioneerd. De impact van het plan op het open karakter van het veenweidegebied en het brede landschappelijke doorzicht vanaf de Koenderseweg is daarmee relatief beperkt. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de landschappelijke structuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plangebied valt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. De vrijstaande woningen worden op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast en vormgegeven. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de landschappelijke structuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 14: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 Wro). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. In die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie grote bouwkavels. Per saldo worden er slechts twee wooneenheden toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan desondanks getoetst aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie grote bouwkavels welke kunnen worden geschaard in het hogere en exclusievere marktsegment (> € 750.000,-). Het plan bedient daarmee een marktsegment waar thans geen tot nauwelijks aanbod van is binnen de gemeente Leerdam. Uit gesprekken met de regionale makelaar is gebleken dat er thans wel vraag is naar woningen in dit marktsegment. Het onderhavige plan voorziet in deze woningbehoefte. In de geplande nieuwbouwwijk 'Broekgraaf' zijn geen woningen in dit marktsegment gepland, waardoor het onderhavige bouwplan niet zal concurreren met de geplande woningen in de nieuwbouwwijk 'Broekgaaf'. Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van deze locatie in het buitengebied. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op redelijke afstand. Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'aanpassen', aangezien er sprake is van de realisatie van meerdere woonkavels ter compensatie van de sanering van het agrarisch bedrijf. Het onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (paragraaf 4.2.1). Bovendien wordt een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van langdurige leegstand/verpaupering van de bedrijfsbebouwing en het buitenterrein voorkomen.

Weidevogelgebied

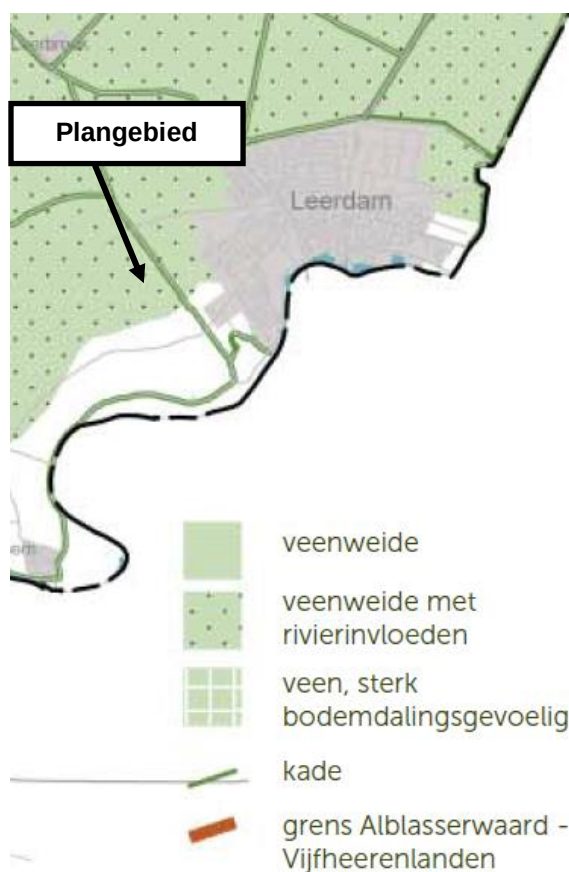
Het onderhavige plangebied is gelegen in een weidevogelgebied (beschermings-categorie 2). Binnen weidevogelgebieden geldt de regel dat wanneer sprake is van een vergroting van het te bebouwen oppervlakte er compensatie dient plaats te vinden. Het onderhavige plan zorgt voor een afname van het te bebouwen oppervlakte, waardoor compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

Stiltegebied

Tenslotte is het plangebied gelegen in een stiltegebied. Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden gelden een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden zijn wel toegestaan. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig woningbouwplan. De woningen met hieraan gerelateerde verkeersbewegingen zorgen voor een afname van de geluidsproductie ten opzichte van de oude situatie (agrarisch bedrijf).

4.2.3 Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Deze kaart is de basis voor het omgaan met de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitskaart is voor zeventien gebieden uitgewerkt in gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit. Een gebiedsprofiel geeft een beschrijving van wat er in het gebied is aan landschappelijke karakteristieken en welke kwaliteiten waardevol worden gevonden. Het gebiedsprofiel werkt de richtpunten voor iedere regio uit en geeft daarmee een handreiking hoe met de ruimtelijke kwaliteit om te gaan. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.



Abbeelding 15: Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden

Het onderhavige plangebied wordt op de provinciale kwaliteitskaart en daarmee het Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden aangeduid als 'veenweide met rivierinvloeden'. Vanuit de Provinciale Kwaliteitskaart gelden de volgende algemene ambities voor het waterrijke veenweidegebied:

- Behoud van het veenlandschap door het afremmen van bodemdaling.
- Behoud van het contrast tussen de meer verdichte hooggelegen boezems, linten en het uitgestrekte, ingeklonken veen.
- Bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan boerenervenlinten en vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.
- Behoud van de veenstroom, de dijk en de kade als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veen(weide)landschap en als begrenzing van de poldereenheden.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems).
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide) gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Om de karakteristiek van de Koenderseweg te behouden worden de nieuwe woningen haaks op de Koenderseweg aan de eigen toegangsweg/het bestaande (agrarische) pad gepositioneerd. De toegangsweg wordt thans gebruikt voor de ontsluiting van het achterliggende agrarisch gebied. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De impact van het plan op het open karakter van het veenweidegebied en het brede landschappelijke doorzicht vanaf de Koenderseweg is daarmee relatief beperkt. Het bestaande slotenpatroon en het verkavelingspatroon worden gehandhaafd dan wel versterkt. Iedere woning wordt op een aparte slag gerealiseerd die qua maatvoering overeenkomt met de slagen in het veenweidegebied. Deze sloten lopen achter de woonkavels evenwijdig aan de slagenverkaveling in noordelijke richting tot de Broekgraaf. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de landschappelijke structuur en daarmee de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan sluit daarmee aan bij ambitiebeeld van het gebiedsprofiel en de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (paragraaf 4.2.1).

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernen- profilering biedt hiervoor een helder kader. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde bedrijfsbestemmingen en leegstaande bedrijfspanden niet wenselijk. Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw. De nieuwe worden vormgegeven in een bij het landschap passende bouwstijl en de rest van het perceel wordt op een passende wijze landschappelijk ingericht. Het onderhavige plan draagt daarmee bij de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Leerdam is aangeduid als stedelijk gebied. Stedelijke gebieden bedienen de lokale vraag, aangevuld met een substantiële regionale instroom, ook ruimte voor grootschalige nieuwbouw en transformatie, met een centrum stedelijk of groen stedelijk karakter. Voor het stedelijk gebied Leerdam geldt dat voor het realiseren van 50 wooneenheden (of minder), mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Leerdam niet groter is dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020 geen regionale afstemming noodzakelijk is. Wel dienen de woningen te worden gemeld en worden meegenomen in de jaarlijkse monitor. De gemeente dient te waken over een goede spreiding van deze plannen in de tijd.

In het onderhavige plan worden per saldo twee wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Leerdam. Het plan betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. De groei van het aantal wooneenheden in Leerdam is groter dan 0,7% van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020. De woningen worden regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van drie grote bouwkavels welke kunnen worden geschaard in het hogere en exclusievere marktsegment (> € 750.000,-). Het plan bedient daarmee een marktsegment waar thans geen tot nauwelijks aanbod van is binnen de gemeente Leerdam. In de geplande nieuwbouwwijk 'Broekgraaf' zijn geen woningen in dit marktsegment gepland, waardoor het onderhavige bouwplan niet zal concurreren met de geplande woningen in de nieuwbouwwijk 'Broekgaaf'.

4.3.3 Intergemeentelijk landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'

Op 24 maart 2011 hebben de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe' vastgesteld. In het landschapsplan wil men dat er meer rekening wordt gehouden met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Het doel van het landschapskader is een integraal, praktisch en uitvoeringsgericht instrument te ontwikkelen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap aan te kunnen toetsen en om te sturen in de gewenste richting. Vanuit de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Giessenlanden, Leerdam en Zederik is een intergemeentelijke visie opgesteld in de vorm van 7 thema's:

- Overgangen van dorpen naar buitengebied;
- Historische bebouwingslinten en tiendwegen;
- Gebiedseigen beplanting;
- Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen;
- Recreatief medegebruik;
- Paard en landschap;
- Nieuwe landgoederen.

In relatie tot het onderhavige plan zijn de thema's 'historische bebouwingslinten en tiendwegen', 'ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen', 'gebiedseigen beplanting', 'recreatief medegebruik' en 'paard en landschap' van toepassing.

Historische bebouwingslinten en tiendwegen

Het plangebied is gelegen aan de Koenderseweg. De nieuwe woningen worden geplaatst aan de toegangsweg/het bestaande agrarisch pad. De impact van het plan op het open karakter van het veenweidegebied en het brede landschappelijke doorzicht vanaf de Koenderseweg is daarmee relatief beperkt.

Ontwikkelingen in de agrarische sector en vrijkomende gebouwen

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden ziet men een proces van schaalvergroting in de agrarische sector. Schaalvergroting is noodzakelijk voor agrariërs om het hoofd in de toekomst boven water te houden. Hierdoor ziet men in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden veel vrijkomende agrarische bebouwing ontstaan. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze voormalige agrarische bedrijfslocaties een nieuwe invulling te geven. Middels het wegnemen van het agrarische bouwvlak verdwijnt de mogelijkheid tot de niet gewenste nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. Door middel van een passende landschappelijke inrichting van het plangebied en een passende inpassing van de van de woningen zijn het open veenweidelandschap en de doorzichten vanaf de Koenderseweg gewaarborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Intergemeentelijk Landschapskader 'Giessen, Linge, Zouwe'.

Gebiedseigen beplanting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het onderhavige plan een landschappelijk inrichtings- en beplantingsplan opgesteld. Het inrichtings- en beplantingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. De bestaande streekeigen beplanting, waaronder de bomenlaan langs de ontsluitingsweg, worden gehandhaafd dan wel versterkt. In het beplantingsplan wordt uitgegaan van een groene inrichting van de woonkavels en het openbaar gebied middels gebiedseigen beplanting zonder daarbij het open karakter van het gebied te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan knotwilgen- en elzenrijen langs de sloten en het planten van fruit- en /of walnootbomen op de woonkavels.

Recreatief medegebruik

De gemeente Leerdam breidt zich thans in westelijke richting uit met de woonwijk 'Broekgraaf'. Tussen de nieuwbouwwijk en de Koenderseweg wordt een landschappelijke groene bufferzone gerealiseerd welke openbaar toegankelijk is. Het onderhavige plan levert een bijdrage aan de verbetering van het recreatieve mogelijkheden in het gebied middels het realiseren van een recreatief wandelpad met voetgangersbruggen ten westen van de geplande woningen op het perceel Koenderseweg 3a. Het wandelpad loopt evenwijdig aan de slagenverkaveling naar de Broekgraaf. Aan de overzijde van de Broekgraaf buigt het wandelpad in oostelijke richting door de ecologische zone en sluit hier aan op de Koenderseweg.

Paard en landschap

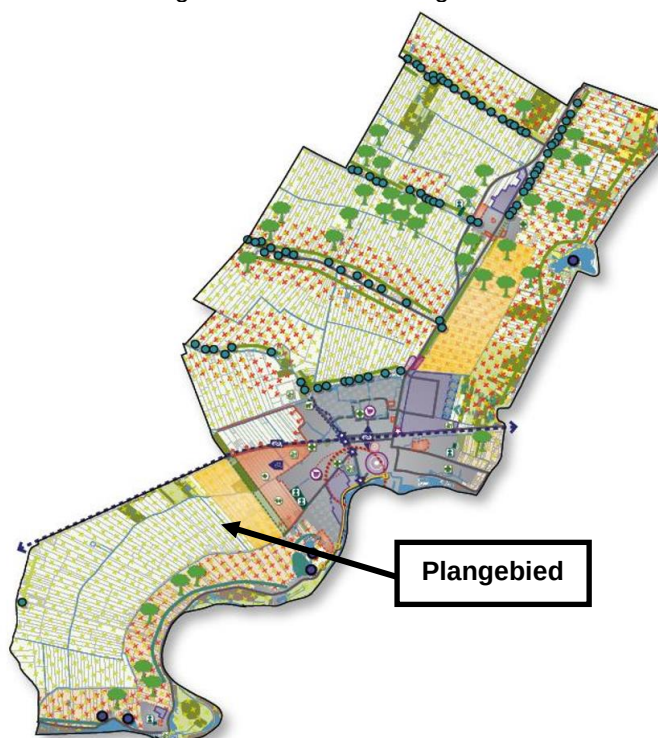
De toekomstige kopers van de kavels hebben de optie om het grasland achter de woonkavels te kopen. Deze achterliggende graslanden dienen ten alle tijden grasland te blijven (geen bouw mogelijkheden). Deze percelen kunnen worden gebruikt voor hobbypaarden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van Leerdam de Structuurvisie Leerdam 2020 'Hart voor Kwaliteit aan de Linge' vastgesteld. Middels de structuurvisie streeft de gemeente Leerdam ernaar dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in algemene zin bijdragen aan het behoud danwel versterken van het ruimtelijk raamwerk van de stad. De hoofddoelstellingen uit de structuurvisie zijn:

- Versterken en zichtbaar maken van ruimtelijk raamwerk: lijnen (dijken, wegen en waterlopen), vlakken (kernen, wijken en gebiedsdelen) en elementen (bijzonderheden en beeldbepalende gebouwen);
- Versterken relaties stad en buitengebied door nieuwe invulling en vormgeving van stadsranden en overgangszones;
- Ruimtelijke ontwikkelingen enten op de kwaliteiten en potenties van het ruimtelijk raamwerk;
- Kwaliteiten van water en ecologie benutten als sturend planelement;
- Streven naar zuinig en duurzaam ruimtegebruik.



Afbeelding 16: Uitsnede structuurvisie Leerdam

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangeduid als gebied met 'Landschappelijke waarden'. In deze gebieden staan veelal natuur- en landschapswaarden centraal. De voor het onderhavige plangebied relevante uitgangspunten zijn:

1. Bij de keuze, het ontwerp en de inrichting van nieuwe bouwlocaties wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en de bodemgesteldheid.
2. Versterken groenstructuren in samenhang met waterstructuren en verbetering recreatieve routes.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling. Voor de inrichting van het gebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het landschappelijk inrichtingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door een stedenbouwkundige. Als onderdeel van het plan wordt een recreatieve wandelverbinding gerealiseerd. Het wandelpad verbindt de nieuwe woonwijk 'Broekgraaf' met de Koenderseweg. De nieuwe woningen worden op een stedenbouwkundig passende wijze vormgegeven. Hiermee wordt voldoende aangesloten bij de genoemde uitgangspunten.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 september 2010.

De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch met waarden;
- Agrarisch – Bouwvlak.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1;
- Leiding – Water.

En de gebieds-, functie- en bouwaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied kernrandzone;
- Gebiedsaanduiding milieuzone – stiltegebied;
- Functieaanduiding specifieke vorm van waarde – 6;
- Bouwaanduiding 'bouwvlak'.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'

4.4.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening'

Op 17 december 2014 is door de gemeenteraad van Leerdam de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' vastgesteld. In de 1^e herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het perceel Koenderseweg 3a betekent dit uitsluitend een aanpassing/actualisatie van deze regelgeving, maar heeft geen expliciete consequenties voor de betreffende percelen.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' dat door de gemeenteraad van Leerdam is vastgesteld op 30 september 2010, en de 1^{ste} herziening van dit bestemmingsplan dat op 17 december 2014 door de gemeenteraad van Leerdam is vastgesteld. Het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch – Bouwvlak'. Op deze gronden is het juridisch-planologisch niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Leerdam' en 'Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening';
- Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- De woningen worden op een passende en zorgvuldige wijze in het landschap ingepast. Het onderhavige plan voldoet daarmee aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee het Werkboek Ruimtelijke Kwaliteit PZH, het Gebiedsprofiel Alblasserwaard & Vijfheerenlanden en het Intergemeentelijk Landschapskader Giessen, Linge en Zouwe.
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie en de nieuwbouw van drie woningen op het perceel Koenderseweg 3a te Leerdam zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings) plicht bestaat voor het bedrijf is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2 / D11.3). De grenswaarden zoals genoemd in D 11.2 en D 11.3 hebben betrekking op bedrijfsterreinen met respectievelijk 75 – 100 hectare of meer. Het onderhavige plan is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden.

In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit mer 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof dient voorts gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn. Deze kunnen aanleiding geven tot een beoordeling en het op basis daarvan eventueel opstellen van een milieueffectrapportage ondanks het feit dat de drempelwaarden zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit niet worden overschreden. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor onder meer Natura 2000-gebieden, en de orde van grootte van het effect van het plan.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De gevelbelasting op een woning ten gevolge van verkeerslawaaï mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde). Voor railverkeerslawaaï geldt een wettelijke norm van 55 dB Lden.

Een geluidsgevoelige bestemming (die wordt genoemd in Wgh) die gerealiseerd wordt langs een 30 km/uur-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wgh. Dit betekent niet dat bij het opstellen van het bestemmingsplan geen akoestische beschouwing gegeven hoeft te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, vertaald naar een aanvaardbaar akoestisch klimaat, is in bepaalde situaties toch onderzoek noodzakelijk.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van nieuwbouw van drie burgerwoningen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een gezoneerd industrie-terrein en/of een spoorweg. De locatie ligt uitsluitend binnen de geluidszone van de Koenderseweg. De Koenderseweg betreft een 60 km/h weg.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Koenderseweg op de geplande woningen in kaart te brengen is door Adromi B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het relevante traject van de Koenderseweg is berekend op het bouwplan.*
- *'Uit de rekenresultaten volgt dat de geluidbelasting (inclusief aftrek Wgh), vanwege wegverkeer op het relevante traject van de Koenderseweg, op ieder van de woningen behorende tot het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*
- *'Mede gelet hierop is in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- *'Het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) staat de realisatie van het bouwplan dan ook niet in de weg.'*

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidhinder (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

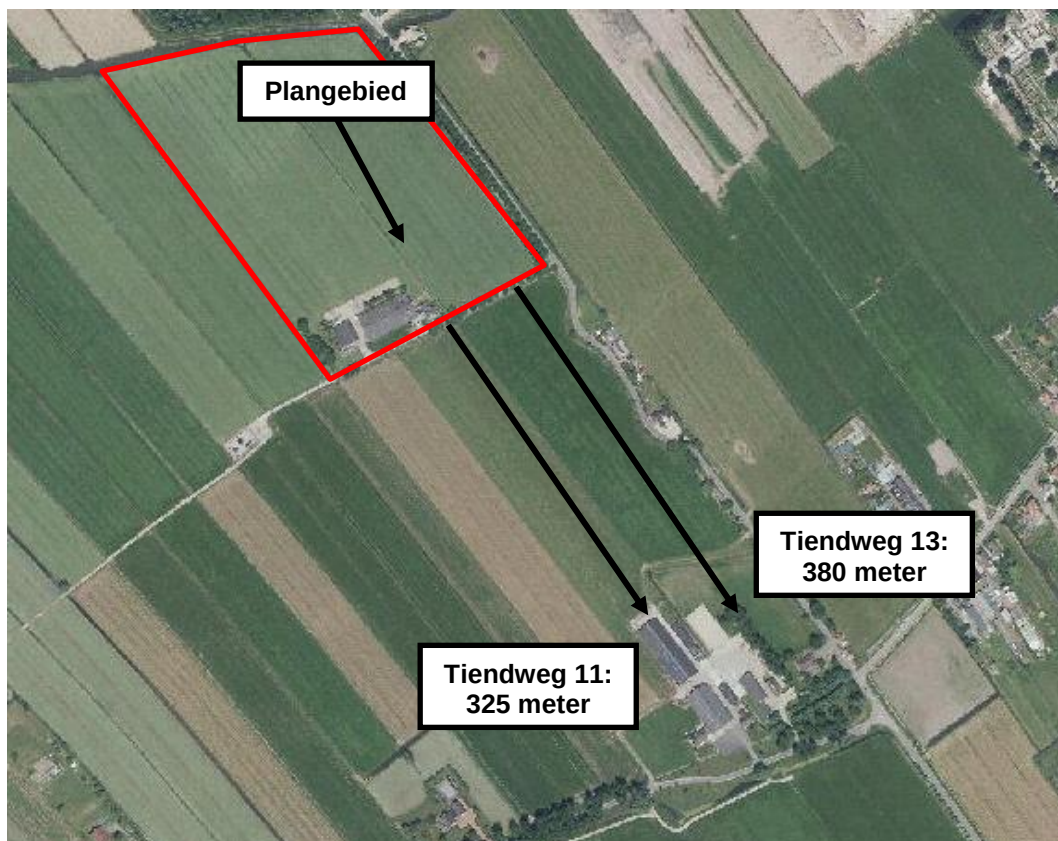
Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies en dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

De omgeving van het plangebied is aan te merken als rustig buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Tabel 2: Inrichtingen				
Type inrichting	Adres	Milieu-categorie	Richt-afstand	Afstand tot plangebied
Agrarisch bedrijf	Tiendweg 11	3.2	100 meter	325 meter
Agrarisch hulp- en nevenbedrijf	Tiendweg 13	3.1	50 meter	380 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven/instellingen in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van deze inrichtingen aangegeven.



Afbeelding 19: Afstanden tot omliggende bedrijven/instellingen

Conclusie

De milieuzones van de omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Tevens vormt de toekomstige nieuwbouw geen belemmering voor de bestaande omgeving. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen. Het hoofdstuk Bedrijven en milieuzonering is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van drie woningen. Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de nieuwbouwlocatie gewijzigd naar 'Wonen'. Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *'De bovengrond onder en rondom de bebouwing betreft geroerde zanderige matig humeuze klei met geringe bijmenging van puin- en/of kooldeeltjes. Deze grond is licht verontreinigd met cadmium en PAK. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *De bovengrond ter plaatse van het grasland ten noorden en ten oosten van de boerderij is in twee mengmonsters onderzocht. De bovengrond op het westelijk deel is minimaal verontreinigd met cadmium en Pak en op het oostelijke terreindeel is alleen cadmium minimaal verhoogd;*
- *In de ondiepe ondergrond (zeer zware klei, lutum 64%) is alleen koper in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de venige ondergrond zijn molybdeen, kobalt en nikkel boven de AW 2000 aangetroffen. Uit eigen ervaring (groot aantal bodemonderzoeken elders) blijkt dat venige bodems nagenoeg standaard verhoogde gehalten aan deze metalen bevatten, terwijl deze in de bovenliggende bodem niet verhoogd aanwezig zijn. De oorzaak hiervan is niet bekend. De lichte verhogingen hebben overigens geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *In het grondwater uit peilbuis 10 overschrijden barium, zink, nikkel en molybdeen de streefwaarden. In peilbuis 15 (grasland) geldt dit alleen voor barium. Dit zijn geen relevante overschrijdingen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belgemmering of beperking voor de voorgenomen herontwikkelingsplannen, waarbij de boerderij (uitgezonderd de aparte stallingsruimte) gesloopt zal worden ten behoeve van de bouw van 3 woningen op ruime percelen. Vanwege de informatie van de eigenaar over de calamiteit, waarbij enkele jaren geleden tijdens een windhoos een deel van het asbest dak van de stal is gewaaid en met name in het grasland ten noorden van de stal terecht gekomen is, wordt aanbevolen een asbestonderzoek uit laten voeren door een daartoe erkend bedrijf. Tevens moet hierbij dan ook aandacht besteed worden aan asbest ter plaatse van de zogenoemde gootlijnen op de onverharde bodem langs de stal.'

Asbestbodemonderzoek

Vanwege de informatie van de eigenaar over de calamiteit, waarbij enkele jaren geleden tijdens een windhoos een deel van het asbestdak van de stal van de boerderij is gewaaid en met name in het grasland ten noorden van de stal terecht gekomen is en gezien in de bovengrond onder en rondom de bebouwing bijmengingen van puindeeltjes zijn aangetroffen is door Linge Milieu bv een asbestbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'De bodem ter plaatse bestaat uit licht zandige en geroerde klei. De toplaag van de twee stroken is zwak puinhoudend. Er is visueel nergens asbest aangetroffen. Er zijn twee mengmonsters van de toplaag geanalyseerd op asbest.

- A. *Asbest kleiner dan 20 mm*
Analytisch is door het lab geen asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in de mengmonsters van de toplaag van de twee stroken.
- B. *Asbest groter dan 20 mm*
Visueel is nergens asbest waargenomen.
- C. *Conclusie asbest*
In de geroerde toplaag langs de stal aan de Koenderseweg is asbest zowel visueel als analytisch niet aantoonbaar. Bij de ontwikkeling van het terrein, de nieuwbouw, hoeft dus geen rekening gehouden te worden met eventueel asbest in grond of puin. Bevoegd gezag bij de beoordeling van onderhavig onderzoek en eventueel grondverzet op de locatie is Omgevingsdienst ZHZ, namens Gemeente Leerdam.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Leerdam hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. De archeologische verwachtingswaarden zijn middels dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde' juridisch verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. Het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6'. Ter plaatse van gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6' geldt dat bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm archeologische onderzoek noodzakelijk is.

Het onderhavige plan betreft de sanering van de voormalige agrarische bebouwing, ter grootte van c.a. 1650 m², en bijbehorende bedrijfswoning, ter grootte van c.a. 100 m², en de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen van circa 125 m² (incl. aan-, uit- en bijgebouwen). Hiermee is de geplande bodemingreep ruimschoots kleiner dan 10.000 m² en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

Beleidskader

Het Waterschap Rivierenland is beheerder van de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

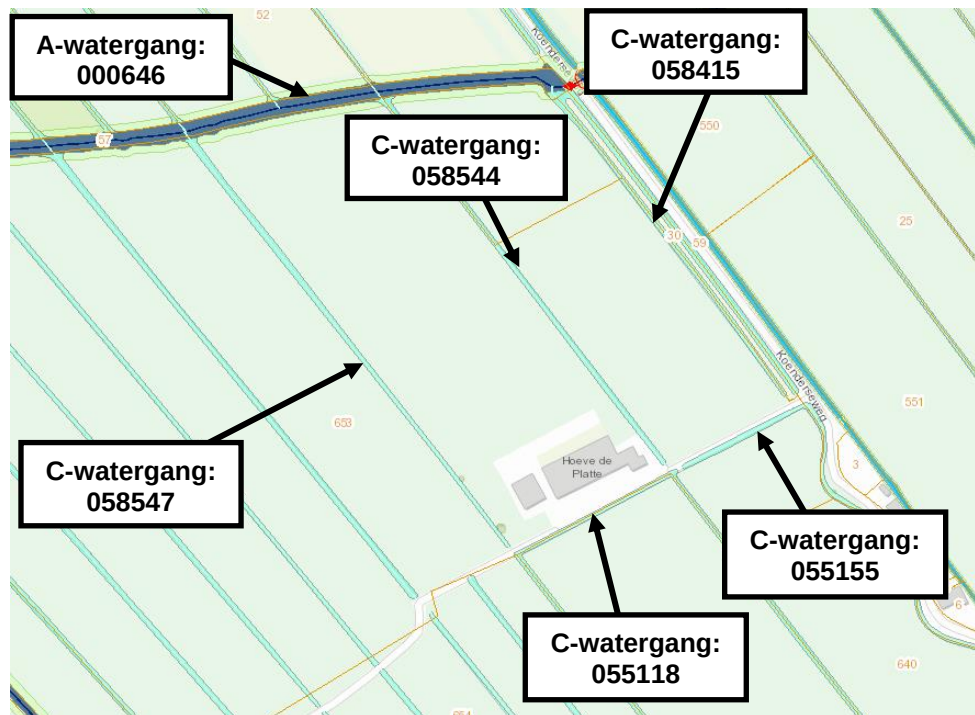
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig riviereengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal watergangen gelegen. Ten zuiden van het plangebied zijn de C-watergangen 055118 en 055155 gelegen. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de C-watergangen 058415 en 058547. Aan de noordzijde ligt de A-watergang 000646 'de Broekgraaf'. Tot slot loopt de C-watergang 058544 door het plangebied. Voor de A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone, waardoor het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland niet vereist dan wel noodzakelijk is. Voor de C-watergangen geldt geen beschermingszone.

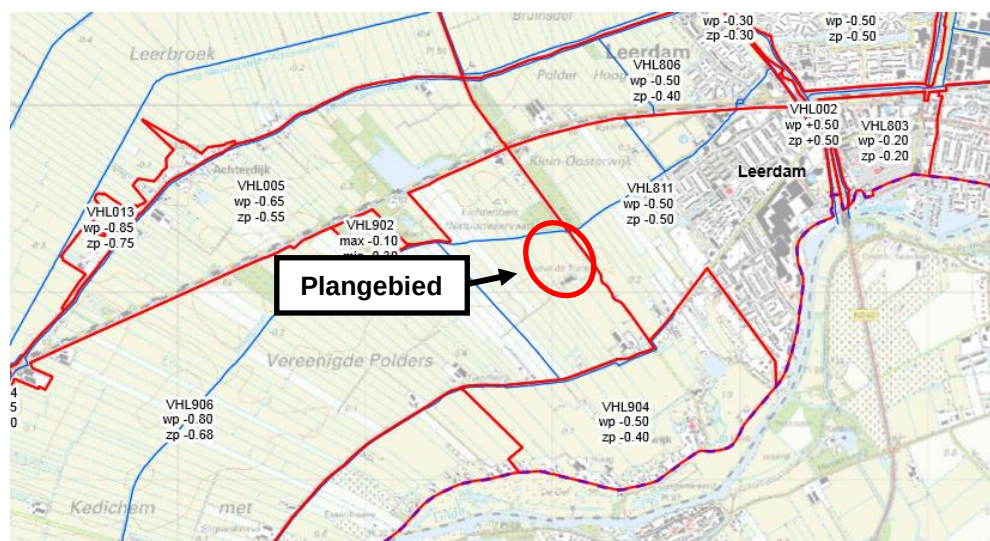


Afbeelding 20: Uitsnede Legger Wateren

De ontwikkelaar is voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Ter verbetering van het landschap wordt binnen het plangebied nieuwe watergangen gegraven. De watergangen zullen tevens fungeren als erfscheidingen van de woonkavels. De nieuwe watergangen worden aangesloten op de omliggende watergangen. Voor de aanleg van de watergangen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20170330-9-14958). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL906. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,68 m NAP en een winterpeil van -0,80 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 21: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden (geldt voor zowel het landelijk als stedelijk gebied). Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijk gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding

Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Bedrijfswoning	100 m ²
Agrarische bebouwing	1650 m ²
Terreinverharding rondom boerderij	1800 m ²
Ontsluitingsweg (t.p.v. plangebied)	800 m ²
Totaal bestaande situatie	4350 m²
Nieuwe situatie	
Vrijstaande woningen (incl. aan-, uitbouwen) (Maximaal 1000 m ³)	450 m ²
Erfverharding kavel 1 (20% van 4490 m ² - 150 m ² woning)	868 m ²
Erfverharding kavel 2 (20% van 4766 m ² - 150 m ² woning)	923 m ²
Erfverharding kavel 3 (20% van 4585 m ² - 150 m ² woning)	887 m ²
Ontsluitingsweg (t.p.v. plangebied)	800 m ²
Recreatief wandelpad	500 m ²
Totaal nieuwe situatie	3560 m²
Verschil	790 m² afname

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk. Ter verbetering van het landschap wordt binnen het plangebied desondanks extra oppervlaktewater gegraven. De watergangen zullen tevens fungeren als erfafscheidingen.



Afbeelding 22: Oppervlaktewater bestaande situatie



Afbeelding 23: Oppervlaktewater nieuwe situatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Hemelwater van verhardingen stroomt thans rechtstreeks af op het omliggende watersysteem. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater in de nieuwe situatie tevens zal worden geloosd op het omliggende watersysteem.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Leerdam. De rioolaansluitingen dienen te worden aangevraagd via het digitale loket van de gemeente Leerdam. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Binnen het plangebied is wel een hoofdwaterleiding gelegen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van deze waterleiding. Ter bescherming van de waterleiding wordt het bouwvlak op het noordelijke kavel buiten de beschermingszone van de waterleiding/ de dubbelbestemming 'Leiding - Water' gelegd.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Ontsluitingen

Het plangebied, het voormalige agrarische bedrijf, wordt thans ontsloten middels een ontsluitingsweg op de Koenderseweg. De ontsluitingsweg blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. De drie woonkavels worden ontsloten via deze ontsluitingsweg. Ter plaatse van de drie woonkavels worden drie dammen aangelegd. Tevens worden de woonkavels middels een brug of dam verbonden met het achterliggende weiland. Verder wordt voor de aansluiting van het recreatieve wandelpad op de bestaande wandelpaden een brug over de Broekgraaf gerealiseerd. Voor de aanleg van de dammen en bruggen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van drie vrijstaande woningen. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad het plangebied gedurende de werkzaamheden. Heikikker en ringslang komen mogelijk incidenteel voor op de planlocatie. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) vissen, amfibieën en zoogdieren. De opstallen, bomen, struiken en oever- en waterzone op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van heikikker, rugstreeppad, vleermuizen, algemene vissen en broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Het saneren van een boerderij ten behoeve van drie woningen aan de Koenderseweg 3a te Leerdam is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Richtlijnen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde*

lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- Heikikker maakt mogelijk incidenteel gebruik van de planlocatie gedurende de voortplantingsfase. Gedurende de overwinteringsfase echter niet. Om effecten te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare (voortplantings-)periode (medio februari t/m eind juli) uitgevoerd te worden.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lingegebied & Diefdijk-Zuid) is gelegen op een afstand van 1,2 km. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op circa 200 m van het plangebied.

In beperkte mate zal de ontwikkeling na realisatie een licht verkeerstrekkende werking hebben. Echter zullen de effecten van extra verkeer verwaarloosbaar zijn in relatie tot het voormalige gebruik als boerderij. De beoogde realisatie resulteert niet in een permanent verhoogde stikstofdepositie. Tevens gelet op de bebouwing, het gebied en infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden kan een permanent effect worden uitgesloten.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Weidevogelgebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in een weidevogelgebied (beschermings-categorie 2). Binnen weidevogelgebieden geldt de regel dat wanneer sprake is van een vergroting van het te bebouwen oppervlakte er compensatie dient plaats te vinden. Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van drie vrijstaande woningen op de locatie van het bestaande agrarisch bedrijf. Het onderhavige plan leidt tot een afname van het bebouwd oppervlak. De achterliggende graslanden blijven ten alle tijden grasland (geen bouw mogelijkheden). Op basis hiervan kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen significant negatief effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied.



Afbeelding 24: Afstand plangebied tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 25: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft ecologie geen belemmeringen. Indien er gewerkt wordt conform de gestelde richtlijnen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gronden (artikel 5.16 Wm):

- Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- Een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Onderzoek

Er is gekeken of de bijdrage van het voorliggende bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hiervoor wordt een grens gehanteerd van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit betekent dat voor NO₂ en PM₁₀ projectbijdragen zijn toegestaan van maximaal 1,2 µg/m³.

Voor een aantal functies geeft de ministeriële regeling “niet in betekenende mate bijdragen” hier een cijfermatige invulling aan. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een getalsmatige invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarden nodig.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie, kantoorlocatie en een combinatie daarvan in ieder geval NIBM is. Onderstaand zijn de relevante getalsmatige NIBM-grenzen opgenomen:

- NIBM-grens woningbouwlocaties: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- NIBM-grens kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- NIBM-grens voor een plan met woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen. Er is gerekend of de woningen onder de NIBM-grens blijft (Berekening: $(0,0008 \times 3) = 0,0024 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Aangezien de uitkomst kleiner is dan 1,2 microgram per kubieke meter, is de bijdrage van deze variant aan te merken als NIBM. Toetsen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is daarom niet noodzakelijk.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal moeten worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Vanwege de goede ruimtelijke ordening wordt de actuele luchtkwaliteit in en rond het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de NSL-monitoringstool 2015.

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring 2015 het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 $\mu\text{g EC}/\text{m}^3$;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19 – 20 $\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 $\mu\text{g PM}_{2.5}/\text{m}^3$;

De concentraties liggen ver onder de grenswaarden. Voor roet geldt thans nog geen grenswaarde.

Programma aanpak Stikstof (PAS)

Beleidskader

PAS staat voor het Programma Aanpak Stikstof (PAS). In dit programma werken overheden, natuurorganisaties en ondernemers samen aan ruimte voor economische ontwikkelingen, sterkere natuur en minder stikstof. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. In veel van deze gebieden vormt de neerslag van stikstof een grote bedreiging voor stikstofgevoelige natuur. Daardoor was het hier lange tijd nauwelijks mogelijk activiteiten te ontplooiën waarbij uitstoot van stikstof plaatsvond. Ook al daalt de neerslag van stikstof op landelijk niveau nog steeds, voor individuele activiteiten kon vaak niet worden aangetoond dat ze geen negatieve gevolgen hebben voor de natuur. Om dit op te lossen is op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof in werking getreden. De PAS heeft betrekking op 117 Natura 2000-gebieden (vanaf 15 december 2015 118 gebieden) waar stikstofgevoelige natuur aanwezig is. In het kader van de PAS worden deze ook wel de PAS-gebieden genoemd.

Onderzoek

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland.

In beperkte mate zal de ontwikkeling na realisatie een licht verkeerstrekkende werking hebben. Echter zullen de effecten van extra verkeer verwaarloosbaar zijn in relatie tot het voormalige gebruik als boerderij. Bovendien zullen de nieuwe woningen energiezuinig zijn. De beoogde realisatie resulteert niet in een permanent verhoogde stikstofdepositie. Tevens gelet op de bebouwing, het gebied en infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden kan een permanent effect worden uitgesloten.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan. Het hoofdstuk Luchtkwaliteit en de paragraaf Programma aanpak Stikstof (PAS) zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

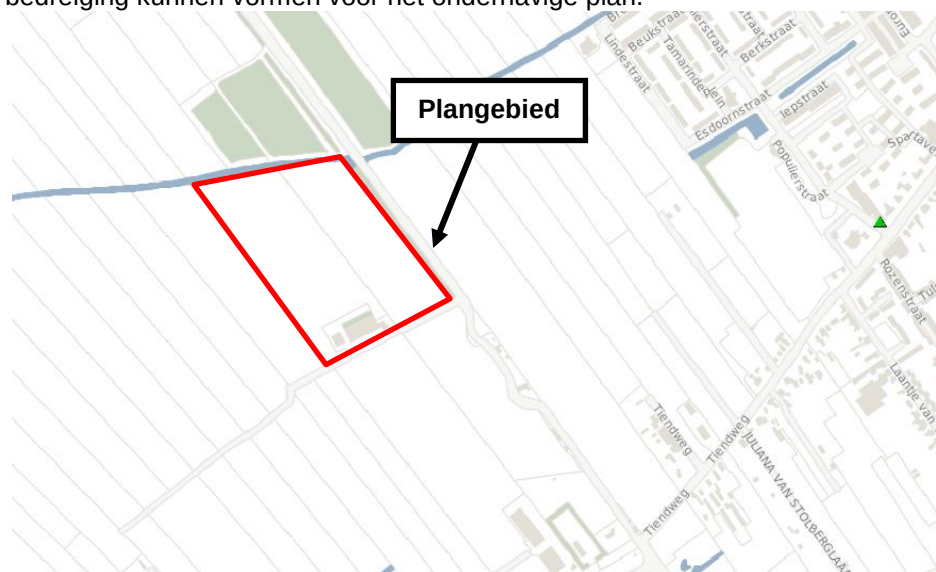
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR=10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden).

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regels voor externe veiligheid zijn voor inrichtingen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en voor het transport over weg, rail en water in het Besluit externe veiligheid transportroutes. De toetsing aan het plaatsgebonden risico is in al deze besluiten hetzelfde, voor de toetsing van het groepsrisico zijn er enkele (kleine) verschillen.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 26: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

De gemeente Leerdam heeft een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route is gelegen op grote afstand van het plangebied. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

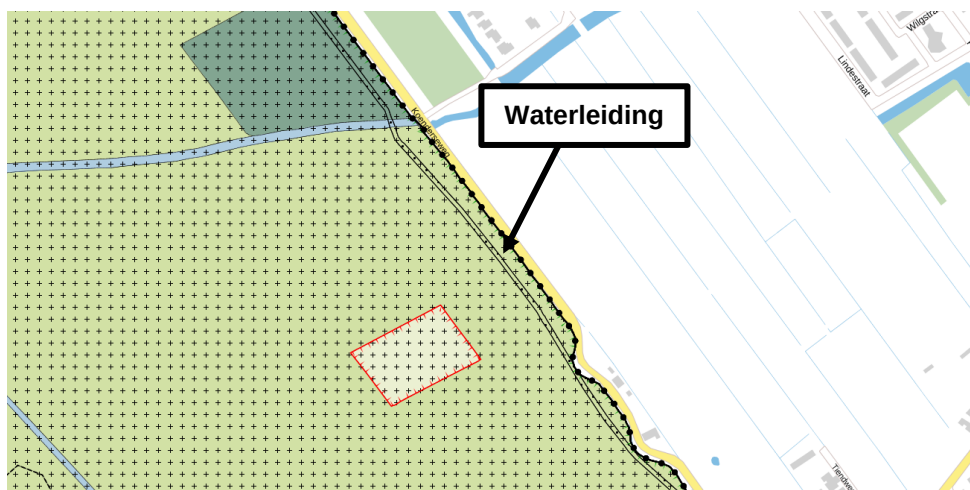
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied is uitsluitend een hoofdwaterleiding gelegen (parallel aan de Koenderseweg). De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden plaats buiten de beschermingszone van deze waterleiding. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. Ter bescherming van de waterleiding zal in het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Water' worden overgenomen.



Afbeelding 27: Ligging waterleiding

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. Het hoofdstuk Externe veiligheid is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ).

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leerdam, Koenderseweg 3a' bestaat uit drie delen: de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Leerdam, Koenderseweg 3a' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Leerdam, Koenderseweg 3a' is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Leerdam' en 'Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening' van de gemeente Leerdam. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Ten behoeve van de drie vrijstaande woningen wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak worden drie bouwvlakken opgenomen.

Agrarisch met waarden

Het huidige bestemmingsvlak 'Agrarisch – Bouwvlak' wordt volledig weggenomen. Een deel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het resterende deel wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Verder behoudt het noordelijk deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse van het wandelpad wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – wandelpad' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

Leiding – Water

De dubbelbestemming 'Leiding – Water' is mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding ten behoeve van het transport van water.

Verkeer

Ter plaatse van de ontsluitingsweg wordt de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – stiltegebied';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – wandelpad';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarden – 6';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 6.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Leerdam bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft op 3 november 2017 per mail een overlegreactie ingediend. De provincie geeft hierin aan dat het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingericht. De landschappelijke inpassing dient te worden beschreven in een beeldkwaliteitsparagraaf. Ter optimalisatie van het plan geeft de provincie de volgende aandachtspunten:

- Rechte sloten, passend in de landschapsstructuur. Geen verbredingen van watergangen waardoor er een soort Engelse landschapsstijl ontstaat.
- Bijebouwen vrij dicht bij de woningen positioneren en het achterterrein van de kavel zoveel mogelijk groen en open houden.
- Geen schuttingen maar een landschappelijke beplanting op de kavelgrenzen.

De landschappelijke inrichting van het plangebied is door een landschapsarchitect nader uitgewerkt. Hierbij zijn de aandachtspunten van de provincie meegenomen. De landschappelijke inrichting van het plangebied staat beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting.

Het Waterschap Rivierenland heeft op 25 oktober 2017 per mail een overlegreactie ingediend. De waterrelevante planaspecten zijn uitgewerkt in paragraaf 5.6 van de toelichting.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.