



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Leerdam, Oud Schaik 2a'



NL.IMRO.0545.BPOUDSCHAIK2A-VS01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 26-10-2017



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwingsstructuren	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Ontsluiting en parkeren	8
4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	15
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	17
4.3 Regionaal Beleid	18
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	18
4.3.2 Regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	18
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Structuurvisie Leerdam 2020	20
4.4.2 Bestemmingsplan 'Leerdam Oost'	20
4.5 Conclusie	21
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	22
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	22
5.2 Geluid	24
5.3 Bedrijven en milieuzonering	26
5.4 Bodem	28
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.6 Watertoets	31
5.7 Flora en fauna	35
5.8 Luchtkwaliteit	37
5.9 Externe veiligheid	40
6 JURIDISCHE PLANOPZET	42
6.1 Inleiding	42

6.2 Systematiek van de regels	42
6.3 Bestemmingen	42
6.4 Aanduidingen	42
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7.1 Exploitatie	43
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	43
8.1 Vooroverleg	43
8.2 Zienswijzen	44

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Raadsbesluit	Gemeente Leerdam	Z.16-17156	19-05-2016
2	Geluidsonderzoek (Deelrapport geluid)	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-16-306583	04-10-2016
3	Milieuparagraaf	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-16-306583	03-10-2016
4	Omgevingsrapportage – bodem, perceel LDM00 B 10802 te Leerdam	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-15-182362	03-10-2016
5	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20161109-9- 14034	09-11-2016
6	AERIUS-berekening (stikstofdepositie)	Gemeente Leerdam	RYwPoSsrVebT	10-06-2016
7	Ontwerptekeningen woningen en watertoren	Brand BBA Architecten + J. van Daalen B.V.	14061/DO- 11/12/13/14/15 en 2016-20	26-8-2016/ 10-10-2016/ 02-12-2016
8	Situatietekening	Architecten loor en verkuil	2016-20/Sit-01	01-03-2017
9	Wateradvies voorontwerp bestemmingsplan	Waterschap Rivierenland	2017019471/ 2017022810	01-05-2017
10	Nota beantwoording van zienswijzen	Gemeente Leerdam	Versie 1	Sept. 2017
11	Tekening serre penthouse	J. van Daalen B.V.	V-13	30-03-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Oud Schaik 2a te Leerdam is sinds 1900 de locatie van de watertoren van Leerdam. De watertoren is jarenlang in eigendom geweest van waterleidingsbedrijf Oasen. Het plan was om de watertoren te slopen om woningbouw te realiseren. Dit plan stuitte op veel bezwaren bij onder andere de gemeente Leerdam. Op 30 oktober 2012 heeft aannemersbedrijf J. van Daalen B.V. de watertoren met omliggende terrein gekocht van Oasen. Vervolgens is in de vorm van een projectgroep bestaande uit een afvaardiging van de omwonenden en de ontwikkelaar een plan opgesteld om de watertoren en het omliggende terrein een passende nieuwe invulling te geven. Het nieuwe plan bestaat enerzijds uit de herbestemming van de watertoren. Men is voornemens om onderin de watertoren ruimtes te creëren voor kleine bedrijven en bovenin twee woningen. Anderzijds worden op en in de reinwaterkelders bij de watertoren een blok van vier rijwoningen en één ronde vrijstaande woning gerealiseerd.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Leerdam Oost', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 april 2012. Het perceel Oud Schaik 2a heeft de enkelbestemming 'bedrijf'. Ter plaatse van de bestemming 'bedrijf' is de beoogde realisatie van zeven burgerwoningen niet toegestaan.

Het beoogde plan is op 2 maart 2016 gepresenteerd aan de omwonenden en de raadsleden van de gemeente Leerdam. Op 19 mei 2016 heeft de raad van de gemeente Leerdam ingestemd met het ontwerp van de herontwikkeling van het watertorenterrein en de start van een bestemmingsplanprocedure (zaaknummer Z.16-17156).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Leerdam.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de spoorlijn en wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Oud Schaik. Aan de noordzijde wordt het plangebied tevens begrensd door de perceelsafscheidingen met de woningen Oud Schaik 2 en 4. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsafscheidingen met omliggende woningen.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Leerdam Oost, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 april 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

Met de gebieds- en bouwaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek' (ter plaatse van de watertoren);

En de maatvoeringsaanduidingen:

- Maximum bouwhoogte (m): 35 (ter plaatse van de watertoren);
- Maximum goothoogte (m): 35 (ter plaatse van de watertoren);
- Maximum bouwhoogte (m): 6 (ter plaatse van het bedrijfsgebouw);
- Maximum goothoogte (m): 6 (ter plaatse van het bedrijfsgebouw);
- Bouwvlak (ter plaatse van de watertoren en het bedrijfsgebouw).



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Leerdam Oost'

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: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- 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 leeft 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 tot een industriestadje met 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 thans gelegen in een latere uitbreidingswijk ten noordoosten van het historische centrum van Leerdam. De uitbreidingswijk is geleidelijk rondom de watertoren ontstaan. De watertoren is gebouwd in 1929 met een bouwhoogte van 50,25 meter. De watertoren betreft een tienhoek met stijlen van gewapend beton. Het bovenste gedeelte waar het betonnen holbodemreservoir is gesitueerd kraagt uit. De watertoren is ontworpen door ir. A. Visser met adviezen van H.P. Berlage. De tien betonnen stijlen zijn door betonvloeren gekoppeld en gevuld met metselwerk in grijze waalsteen. De watertoren betreft een overblijfsel van industrieel erfgoed van een lokaal waterleidingsbedrijf. De watertoren heeft een hoge stedenbouwkundige waarde vanwege haar silhouet dat een landmark is in de wijde omgeving. In het onderhavige plan krijgt de functieloze watertoren een nieuwe invulling waarmee de instandhouding van het cultuurhistorische waardevolle object is gewaarborgd.

2.2.2 Huidig gebruik

Het perceel Oud Schaik 2a te Leerdam is sinds 1900 bedrijfsmatig in gebruik geweest door een waterleidingsbedrijf. De bedrijvigheid is geruime tijd geleden beëindigd. De watertoren met bijbehorende bouwwerken en het bijbehorende terrein hebben thans geen functie meer.

Tabel 1: Oppervlaktebalans bestaande bebouwing/verharding

	Oppervlakte (m²)
Watertoren	151 m ²
Rechthoekige reinwaterkelder	543 m ²
Ronde reinwaterkelder	232 m ²
Pompgebouw	72 m ²
Terreinverharding (wegen en parkeerplaatsen)	550 m ²
Totaal	1548 m²



Afbeelding 3: Historische foto plangebied



Afbeelding 4: Bestaande situatie plangebied

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

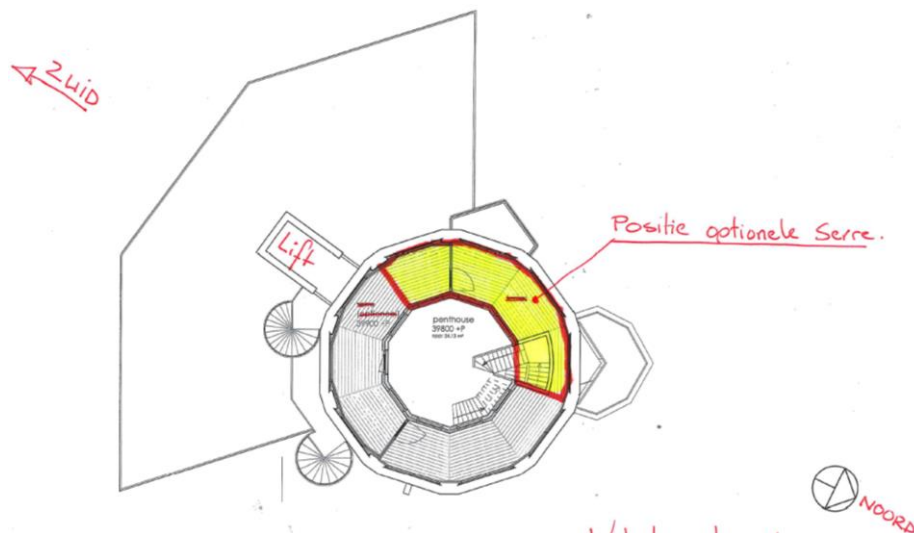
Middels een projectgroep, bestaande uit een afvaardiging van de omwonenden en de ontwikkelaar is een plan opgesteld om de watertoren en het omliggende terrein een passende nieuwe invulling te geven, waarbij de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van de watertoren behouden blijven. Het plan bestaat ten eerste uit de herbestemming van de watertoren. Op de eerste zeven verdiepingen van de watertoren worden ruimtes gecreëerd voor kleinschalige bedrijvigheid. Op de bovenste zes verdiepingen worden twee luxe appartementen gerealiseerd (mogelijk gecombineerd met werken). De penthouse van de watertoren heeft de mogelijkheid tot het realiseren van een serre. De serre mag uitsluitend worden gerealiseerd aan de westzijde van de liftschacht van de watertoren (zie afbeelding 7). Bij de beoogde herbestemming van de watertoren naar woningen danwel bedrijfs- en kantoorruimten blijft de uitwendige beeldbepalende uitstraling van de watertoren volledig in tact. In het kader van de brandveiligheid en de woonkwaliteit worden uitsluitend een buitentrap, een lift en balkons tegen de watertoren gerealiseerd.



Afbeelding 5: Gevelaanzichten watertoren



Afbeelding 6: Nieuwe situatie



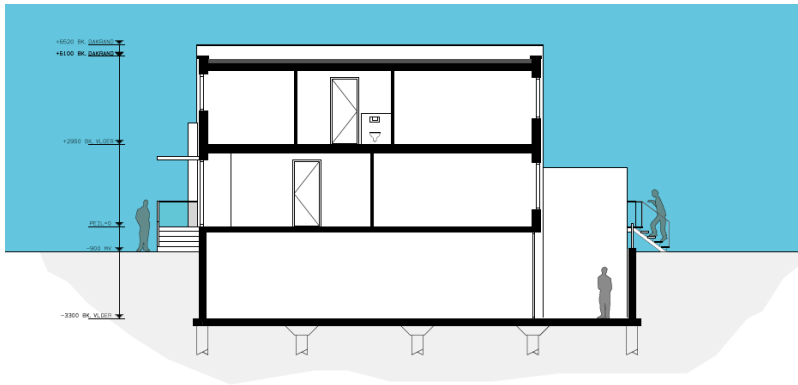
Afbeelding 7: Optionele serre penthouse

Het plan bestaat daarnaast uit de realisatie van vijf grondgebonden woningen, een blok van vier rijwoningen en een ronde vrijstaande woning, op en in de reinwaterkelders op het terrein van de watertoren.

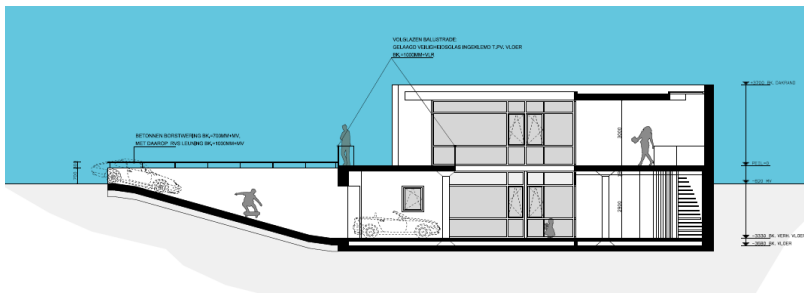
Tabel 2: Oppervlakten grondgebonden woningen		
Woningtype	Oppervlakte woning (m ²)	
Vrijstaande ronde woning		232 m ²
Hoekwoning A		128 m ²
Rijwoning A		140 m ²
Rijwoning B		140 m ²
Hoekwoning B		128 m ²
Totaal		768 m²



Afbeelding 8: Grondgebonden woningen



Afbeelding 9: Doorsnede blok rijwoningen



Afbeelding 10: Doorsnede ronde vrijstaande woning

3.2 Ontsluiting en parkeren

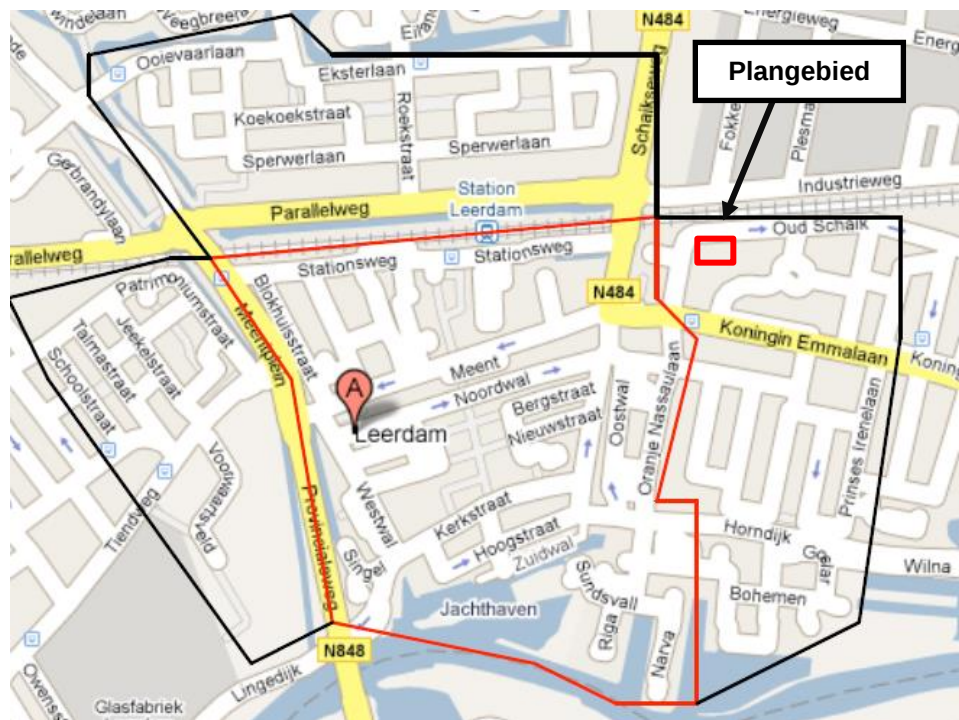
Ontsluiting

Het perceel Oud Schaik 2a wordt thans ontsloten via een dubbele uitrit op de Oud Schaik. In de nieuwe situatie vindt de ontsluiting van de woonpercelen/het plangebied plaats via uitritten op de Oud Schaik. De ronde vrijstaande woning en de westelijke hoekwoning van het blok rijwoningen krijgen een eigen inrit op de Watertorenlaan/Oud Schaik. De meest oostelijke inrit van het perceel komt te vervallen. Ter plaatse van de Oud Schaik is sprake van eenrichtingsverkeer. De bewoners/bezoekers van het plangebied dienen voorrang te verlenen aan het verkeer op de Oud Schaik. Via de Oud Schaik en de haaks daarop gelegen straten kan men in zuidoostelijke richting de N327 en de A2 bereiken.

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 'schil/overloopgebied' (afbeelding 11).



— = Centrumgebied

— = Schilgebied

(overig) = rest bebouwde kom (inclusief overige kernen)

Afbeelding 11: Stedelijke zones Leerdam

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 gemiddelde parkeernormen.

Nieuwe woningen

De Beleidsnota parkeernormen Leerdam maakt wat betreft de parkeernormen van woningen onderscheid in prijsklassen. Twee van de vier rijwoningen vallen binnen het middensegment en de overige woningen in het dure segment. Dit resulteert in een parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen van 14 parkeerplaatsen.

Tabel 3: Parkeernormen/parkeerbehoefte woonfuncties

Woningtype	Aantal woningen	Gem. parkeernorm	Parkeerbehoefte (afgerond)
Woning goedkoop (tot 220.000 euro)	0	1,4	0
Woning midden (tot 400.000 euro)	2	1,7	4 (3,4)
Woning duur (boven 400.000 euro)	5	1,85	10 (9,25)
Totaal	7	-	14

Bedrijvigheid in watertoren

De bedrijvigheid in de watertoren valt binnen de categorie commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie). De Beleidsnota parkeernormen Leerdam stelt voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) liggend in de 'schil/overloopgebied een gemiddelde parkeernorm van 3,05 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Tabel 4: BVO kantoor/bedrijfsruimten		
Verdieping	Nummer	BVO (m ²)
Begane grond	1/2	245 m ²
Verdieping 1	3	95 m ²
Verdieping 2	4	95 m ²
Verdieping 3	5	95 m ²
Verdieping 4	6	95 m ²
Verdieping 5	7	95 m ²
Verdieping 6	8	95 m ²
Totaal		815 m²

In het onderhavige plan wordt in totaal 815 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijfs- en kantoorruimte gerealiseerd. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen ($815 \text{ m}^2 \times 3,05 = 24,85$, afgerond 25 parkeerplaatsen).

Parkeeroplossing

De totale parkeerbehoefte bedraagt 39 parkeerplaatsen + 2 parkeerplaatsen die aan de Watertorenlaan verdwijnen als gevolg van het onderhavige plan.

Het parkeren wordt volledig opgelost binnen het plangebied (afbeelding 12). De situatietekening is uitvergroot toegevoegd in de bijlage. In totaal worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein danwel privé parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de grondgebonden woningen en de appartementen in de watertoren. De parkeerplaatsen in de garages van de rijwoningen en de vrijstaande woning worden normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt.

Daarnaast wordt ten zuiden van de watertoren een gesloten parkeerterrein gerealiseerd. Het parkeerterrein wordt gesloten middels een slagboom. Op het parkeerterrein en langs de ontsluitingsweg worden opgeteld 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein telt 26 parkeerplaatsen waarvan 4 privé parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen.

In totaal worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm uit de Beleidsnota parkeernormen Leerdam en worden de twee parkeerplaatsen die aan de Watertorenlaan verdwijnen gecompenseerd. Om de aanleg en instandhouding van de benodigde parkeerplaatsen juridisch te verankeren wordt in de regels van het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



Afbeelding 12: Parkeren woningen

Tabel 5: Parkeerplaatsen	
	Aantal
Eigen terrein (privé)	11 parkeerplaatsen
Parkeerterrein	30 parkeerplaatsen
Totaal	41 parkeerplaatsen

Verkeersgeneratie/verkeersafwikkeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan. De interne weg binnen het plangebied betreft een doodlopende straat welke uitsluitend zal worden gebruikt door het in het wijkje aanwezige woningen en bezoekers/werknemers van de bedrijvigheid in de watertoren. De verkeersgeneratie wordt dus uitsluitend bepaald door de nieuw te realiseren woningen en de aanwezige bedrijvigheid. Algemeen uitgangspunt bij het bepalen van de verkeersgeneratie is de aard van het gebied. In dit geval kan het plangebied worden beschouwd als een dorpse locatie. 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 woning, 4 hoek/rijwoningen en 2 appartementen in de 'schil/overloopgebied' van een weinig stedelijk gebied een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,1, 7,3 en 7,3 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal. Voor de bedrijvigheid (kantoor) geldt in de 'schil/overloopgebied' van een weinig stedelijk gebied een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,2 motorvoertuigbewegingen per 100 m² per weekdagemaal. Dit resulteert in een totale toename aan verkeersintensiteit van 111 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Tabel 6: Verkeersgeneratie woningen en bedrijf- en kantoorruimte			
Woningtype	Aantal woningen	Gemiddelde norm	Verkeersbewegingen
Koop, vrijstaand	1	8,1	8,1
Koop, tussen/hoek	4	7,3	29,2
Koop, etage duur	2	7,3	14,6
	BVO		
Bedrijf- en kantoorruimte	815 m ²	7,2	58,7 (per 100 m ² BVO)
Totaal			Afgerond 111 verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie als gevolg van het onderhavige plan op de wegen binnen het plangebied is dermate laag dat deze niet tot onevenredige verkeersproblemen zal leiden. De Oud Schaik betreft een eenrichtingsverkeersweg waar een maximaal toegestane snelheid geldt van 30 km/h. Via de Oud Schaik en de haaks daarop gelegen straten kan men in zuidoostelijke richting de N327 en de A2 bereiken.

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. Voordat een ruimtelijke 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 regionale 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'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. 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). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het kader van nieuwe bedrijvigheid is de definitie 'stedelijke ontwikkeling' tevens niet nader gedefinieerd. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang (de wijziging in ruimtebeslag van de bedrijvigheid weegt zwaar in de beoordeling). Indien sprake is van een functieverandering dan wel aanvullende of nieuwe aanduiding zonder extra ruimtebeslag dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie AbRvS 24 augustus 2016, nr. ECLI:NL:RVS:2016:2316).

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van slechts zeven woningen en de realisatie van bedrijfs- en kantoorruimte (815 m² BVO) in een bestaande watertoren. Vanuit jurisprudentie is in zowel de woningbouw als de bedrijfs- en kantoorruimte geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. De zeven woningen zijn bovendien reeds regionaal afgestemd.

In de bestaande situatie wordt de volledige watertoren bedrijfsmatig gebruikt. Het onderhavige plan betreft een herontwikkeling/functiewijziging van de watertoren (bedrijf) in gedeeltelijk wonen en gedeeltelijk bedrijfs- en kantoorruimte (ruimtebeslag voor bedrijvigheid neemt hiermee af). Daarbij wordt in het nieuwe bestemmingsplan de maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van de bedrijvigheid verkleind. De volledige bedrijfsbestemming komt te vervallen. Vanuit jurisprudentie is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.

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 is gelegen in de schil van het centrum van Leerdam. Het terrein is jarenlang gebruikt als bedrijfslocatie voor een waterleidingsbedrijf. Op het perceel staat een vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle watertoren met bijbehorende bedrijfsbebouwing o.a. reinwaterkelders). De bedrijvigheid op het terrein is al geruime tijd geleden beëindigd. Middels het onderhavige plan, waarbij de watertoren in tact wordt gehouden, krijgt het terrein een nieuwe passende invulling en is instandhouding van de waardevolle watertoren gewaarborgd. Vanuit milieukundig oogpunt is de nieuwvestiging van een waterleidingbedrijf op deze locatie niet gewenst. De woonbestemming met kleinschalige bedrijvigheid in de watertoren is passend in het gebied.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra 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

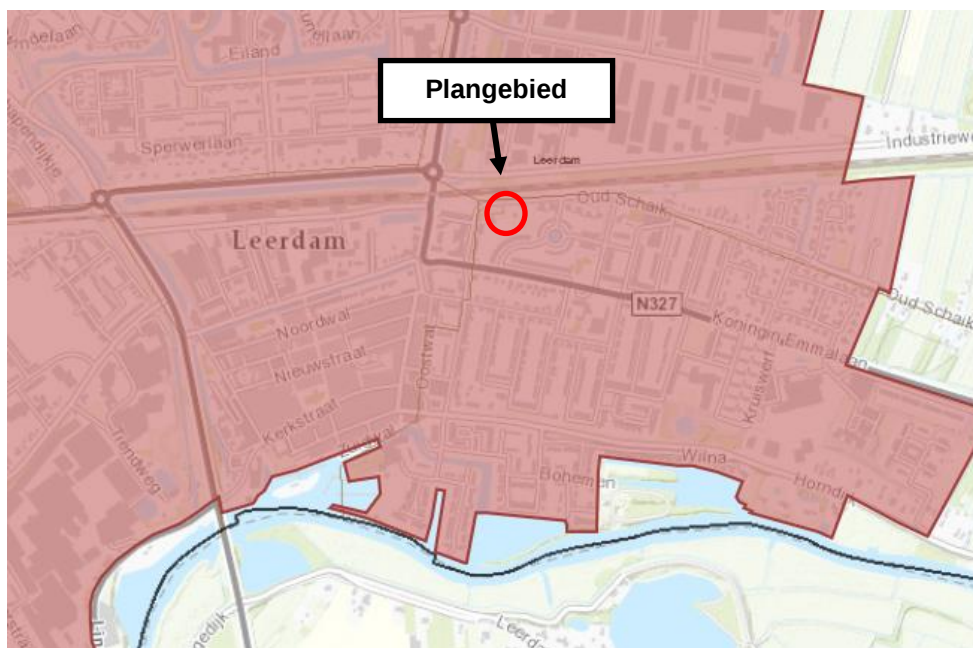
integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De watertoren betreft een beeldbepalend object binnen de gemeente Leerdam en betreft een overblijfsel van industrieel erfgoed van een lokaal waterleidingsbedrijf. De watertoren draagt in sterke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Gezien de watertoren en de bijbehorende bedrijfsbebouwing sinds 2009 niet meer in gebruik is als drinkwatervoorziening is de watertoren langzaam in verval geraakt. De watertoren is momenteel ingepakt middels steigerdoek ter preventie van schade aan de omgeving door vallende stukken steen. Middels het onderhavige plan krijgt het perceel een passende woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid, wordt de watertoren in een goede staat van onderhoud teruggebracht en daarmee is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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.

Het onderhavige plan betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk.



Afbeelding 13: Bestaand stads- en dorpsgebied

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 van de Wet ruimtelijke ordening). 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.

In relatie tot het onderhavige plan zijn de volgende artikelen van toepassing:

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan betreft een herontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied (binnen bestaande bedrijfsbebouwing), waarbij het ruimtebeslag van de nieuwe bedrijvigheid minder wordt dan de thans toegestane bedrijvigheid. Daarnaast worden slechts 7 wooneenheden toegevoegd welke reeds regionaal zijn afgestemd. Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk (zie hoofdstuk 4.1.3.).

Artikel 2.1.2 Kantoren

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van slechts 815 m² BVO aan bedrijfs- en/of kantoorruimte. Hiermee betreft het een kleinschalig plan en zijn de regels conform dit artikel niet van toepassing. De regels zijn niet van toepassing voor zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1000 m² per vestiging.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering/verval van de watertoren, de overige bedrijfsbebouwing en de rest van het voormalige bedrijfsterrein voorkomen. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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 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' 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 bedrijfslocatie van een waterleidingbedrijf. De beeldbepalende watertoren betreft een overblijfsel van industrieel erfgoed van een lokaal waterleidingsbedrijf. De watertoren wordt in een goede staat van onderhoud teruggebracht en krijgt een passende woonfunctie in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Het onderhavige plan draagt bij aan de innovatiekracht van het bedrijfsleven in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 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 zeven wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad van Leerdam. Het onderhavige 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 zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030.

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.

De watertoren betreft een beeldbepalend gebouw binnen de gemeente Leerdam. De watertoren betreft overblijfsel van industrieel erfgoed van een lokaal waterleidingsbedrijf. De watertoren en de bijbehorende reinwaterkelders worden thans niet meer gebruikt en zijn langzaam in verval geraakt. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat de watertoren en de rest van het terrein een nieuwe passende invulling krijgt waarmee het ruimtelijke raamwerk van de stad wordt versterkt. Middels het onderhavige plan is behoud van de watertoren verzekerd. Het plan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Leerdam Oost'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Leerdam Oost', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 april 2012. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Bedrijf.

Met de gebieds- en bouwaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek' (ter plaatse van de watertoren);

En de maatvoeringsaanduidingen:

- Maximum bouwhoogte (m): 35 (ter plaatse van de watertoren);
- Maximum goothoogte (m): 35 (ter plaatse van de watertoren);
- Maximum bouwhoogte (m): 6 (ter plaatse van het bedrijfsgebouw);
- Maximum goothoogte (m): 6 (ter plaatse van het bedrijfsgebouw);
- Bouwvlak (ter plaatse van de watertoren en het bedrijfsgebouw).



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'Leerdam Oost'

Het onderhavige plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Leerdam Oost'. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'Leerdam Oost';
- Vanuit jurisprudentie is in het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- De zeven woningen zijn regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Middels het onderhavige plan blijft de beeldbepalende watertoren (overblijfsel van industrieel erfgoed van een lokaal waterleidingsbedrijf) behouden;
- 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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde herbestemming van de watertoren en de nieuwbouw van vijf grondgebonden woningen op het perceel Oud Schaik 2 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.

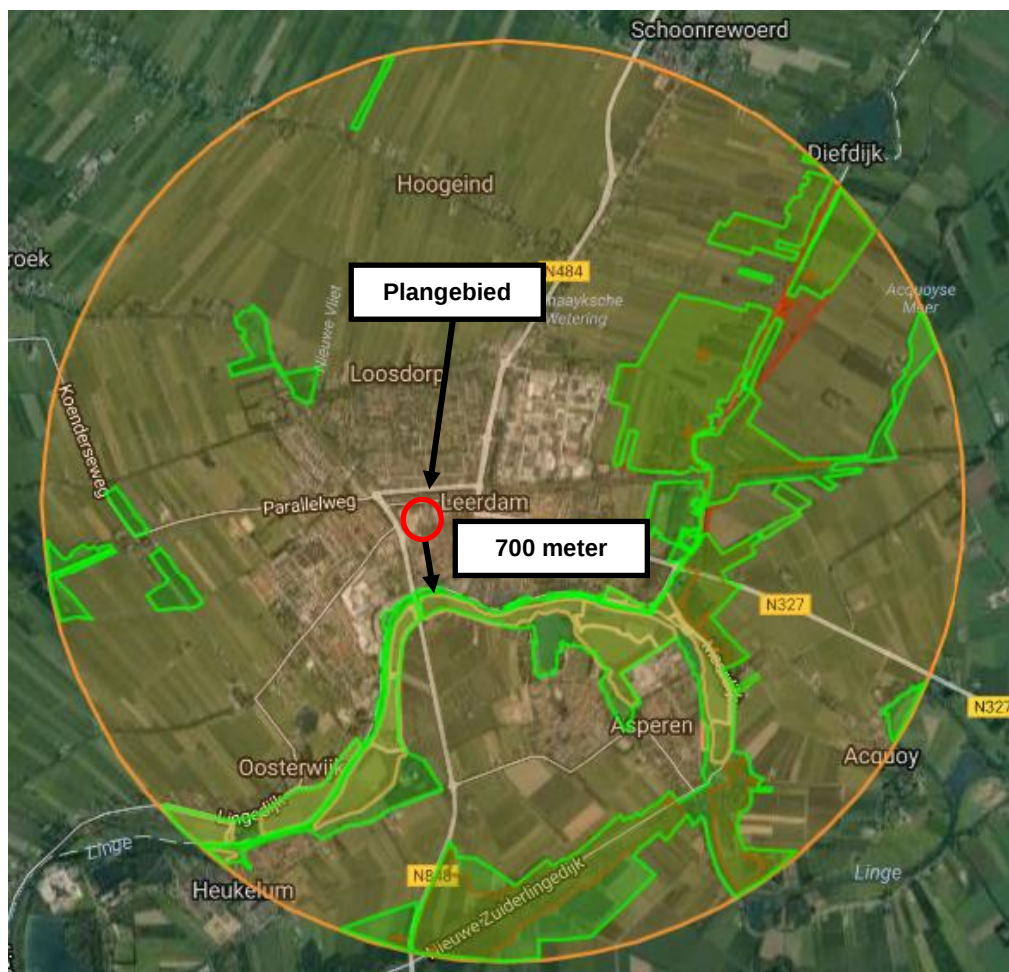
In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit mer 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof 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.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om de watertoren te gebruiken ten behoeve van de gebruiksfuncties wonen (twee appartementen) en werken (kleinschalige bedrijvigheid) en tevens om ter plaatse vijf grondgebonden woningen te realiseren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats en de verkeersbewegingen zullen niet onevenredig toenemen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet aan de orde.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oud Schaik 2a te Leerdam. Het plangebied is niet gelegen binnen een EHS-gebied of ander beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde natuurgebieden, EHS, natura 2000 gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' en beschermd natuurmonument 'Oeverlanden Linge' zijn gelegen op circa 700 meter ten zuiden van het plangebied.



Afbeelding 15: Ligging plangebied in relatie tot EHS en/of andere beschermde natuurgebieden

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, alsmede het feit dat het plangebied niet in of nabij een EHS-gebied of ander beschermd natuurgebied ligt (700 meter), er geen sprake is van onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de planontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5.

5.2 Geluid

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 L_{den}.

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. In het onderhavige plan gaat het zowel om 30 km/h- als om 50 km/h - wegen.

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 plangebied ligt niet in een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

De locatie ligt wel in de wettelijke onderzoekszone van een aantal wegen in de omgeving van het plangebied. Het betreft hier de Industrieweg, de Spoorstraat, de Koningin Emmalaan, de Schaikseweg en de Parallelweg. Dit zijn alle 50 km/h wegen met een geluidszone van 200 meter. De Watertorenlaan is een 30 km/h weg en als een akoestisch relevante weg in het onderzoek opgenomen.

De spoorlijn Geldermalsen – Dordrecht bevindt zich naast het plangebied. De zone van de spoorlijn bedraagt ter hoogte van het plangebied 100 m. Het plangebied ligt dus binnen de zone van de spoorlijn.

De OZHZ heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Milieuadvies bestemmingsplan "Watertoren" Leerdam, Deelrapport geluid, 4 oktober 2016)). De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

De geluidbelasting vanwege de aangegeven zoneplichtige wegen bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen minder dan 48 dB L_{den} (inclusief aftrek artikel 110a Wgh). De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. Dit betekent dat er geen hogere waardenbesluit nodig is.

Voor wat het spoorlawaai betreft geven de rekenresultaten aan dat de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai op de te realiseren woningen ten hoogste 55 dB bedraagt. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden.

Conform artikel 110f van de Wgh heeft er onderzoek plaatsgevonden naar het effect van de samenloop (cumulatie) van de verschillende geluidbronnen. Hierbij is de cumulatie berekend van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Er wordt een situatie berekend exclusief en inclusief aftrek 110g Wgh. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek 110g Wgh maximaal 57 dB L_{den} bedraagt. Inclusief correctie bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting 54 dB L_{den} . Hieruit volgt dat sprake is van een, voor wat geluid betreft, matig woon- en leefklimaat. Echter, daar waar de gecumuleerde geluidsbelasting in de categorie matig valt, valt een andere gevel van dezelfde woning in de categorie goed. Gemiddeld genomen is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 tabel 7 zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 7: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	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

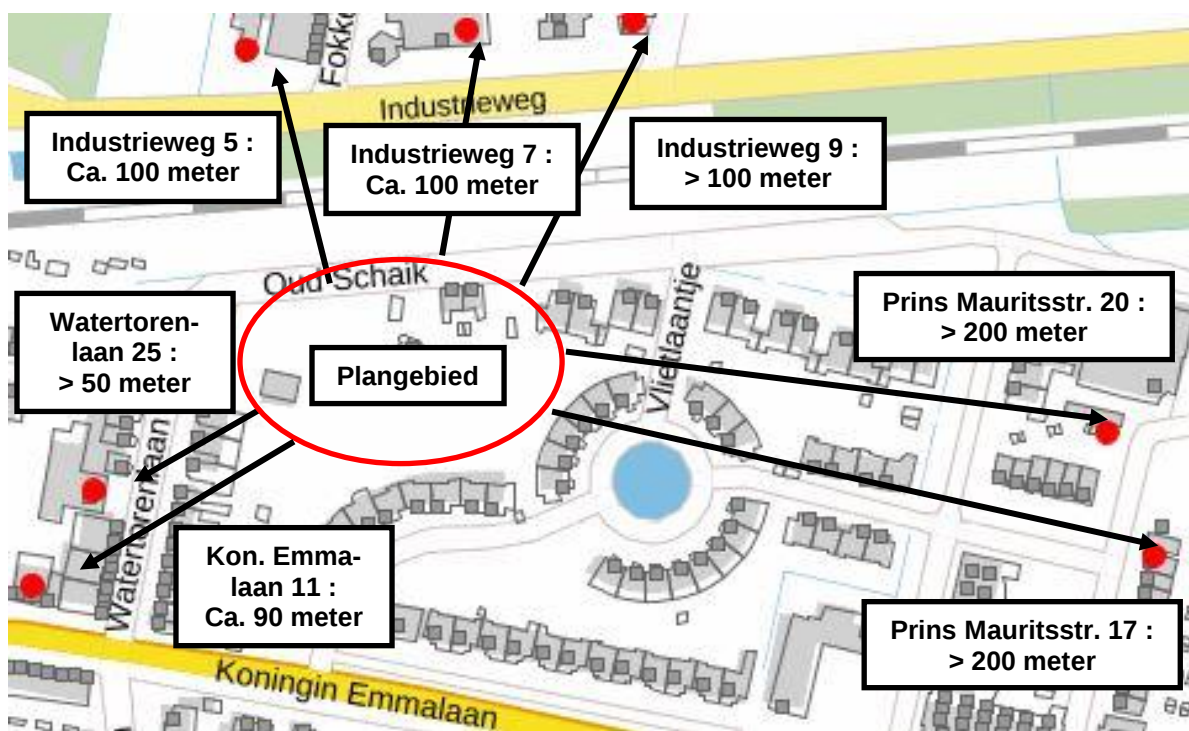
Onderzoek

Het plangebied is aan te merken als een rustige woonwijk. Volgens informatie waarover de OZHZ beschikt, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende bedrijven en instellingen:

Tabel 8: Bedrijven en instellingen

Type inrichting	Adres	Milieu-categorie	Richt-afstand	Afstand tot plangebied
Ichtus-Julianaschool	Watertorenlaan 25	2	30 meter	> 50 meter
Tandartsen-praktijk Dent All Care	Koningin Emmalaan 11	1	10 meter	Ca. 90 meter
Groothandel Interfoot	Industrieweg 7	2	30 meter	Ca. 100 meter
J.P. Kuiper	Industrieweg 5	3.1	50 meter	Ca. 100 meter
C. de Ruiters Bouw en advies	Industrieweg 9	3.1	50 meter	> 100 meter
Gereformeerde gemeente	Prins Mauritsstraat 20	2	30 meter	>> 200 meter
Ingenieurs-bureau BCC	Prins Mauritslaan 17	1	10 meter	> 200 meter

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



Afbeelding 16: 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.

5.4 Bodem

Beleidskader

In de fase van het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang om na te gaan of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Om hier inzicht in te krijgen is een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. In de Wro is geen werkwijze vastgelegd hoe om te gaan met een geval van bodemverontreiniging bij een bestemmingsplan. Slechts in een beperkt aantal gevallen is deze, vanwege de hoge kosten, beperkend voor de ontwikkeling. Het gaat dan vooral om grote mobiele verontreinigingen in het grondwater (VOCl, minerale olie e.d.). Het daadwerkelijk uitvoeren van een bodemonderzoek is aan de orde in de fase voorafgaande aan de aanvraag van een Omgevingsvergunning bouwen.

Conclusie

De OZHZ heeft een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bestaat uit een extract van bekende bodeminformatie uit het Bodem Informatie Systeem (BIS) van OZHZ. Het rapport hiervan is als bijlage bij dit advies gevoegd. (Omgevingsrapportage – bodem, perceel LDM00 B 10802 te Leerdam, Watertoren te Leerdam. De conclusie hiervan is dat er geen grootschalige bodembedreigende activiteiten bekend zijn in het plangebied die een mogelijke grootschalige mobiele verontreiniging hebben veroorzaakt.

De verwachting is dat er geen sprake is van de aanwezigheid van een grote mobiele verontreiniging in de bodem of het grondwater. Wel is bekend dat rondom de watertoren ontwateringsbassins aanwezig zijn geweest die mogelijk lokale verontreinigingen hebben veroorzaakt. Het is echter niet aannemelijk dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging beperkend is voor de voorgenomen ontwikkeling. De bodem is daarom geschikt voor de beoogde functie voor het op te stellen bestemmingsplan.

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

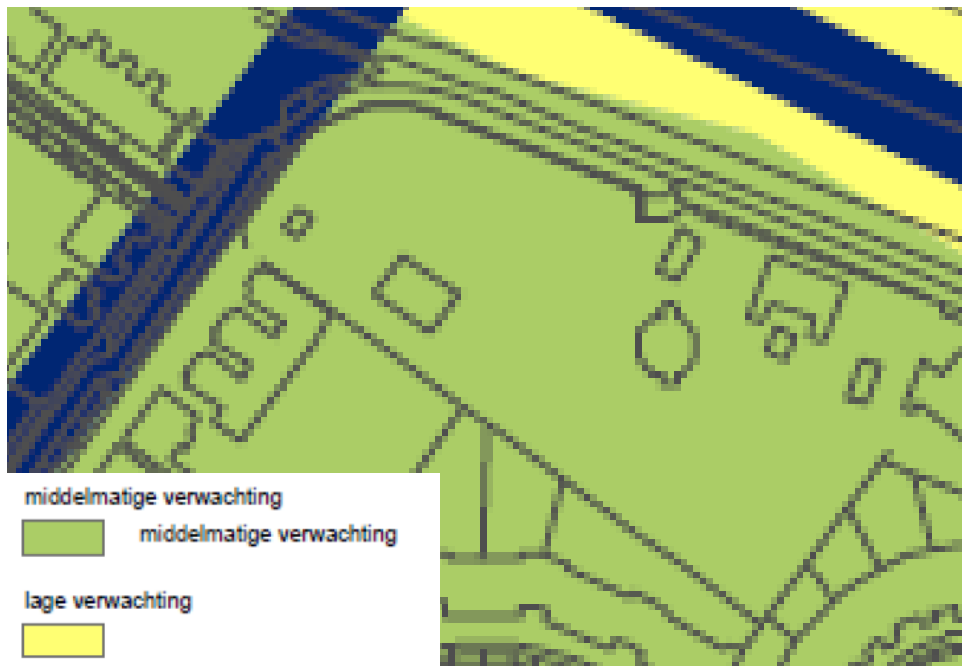
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de gemeente Leerdam hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld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

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Leerdam is te zien dat:

- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 17: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de herbestemming van een watertoren en de nieuwbouw van vijf grondgebonden woningen op en in de fundering van de reinwaterkelders bij de watertoren. Hiermee is geen sprake van een fysieke ingreep in de bodem en daarmee is archeologisch onderzoek niet vereist.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten wel te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

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.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

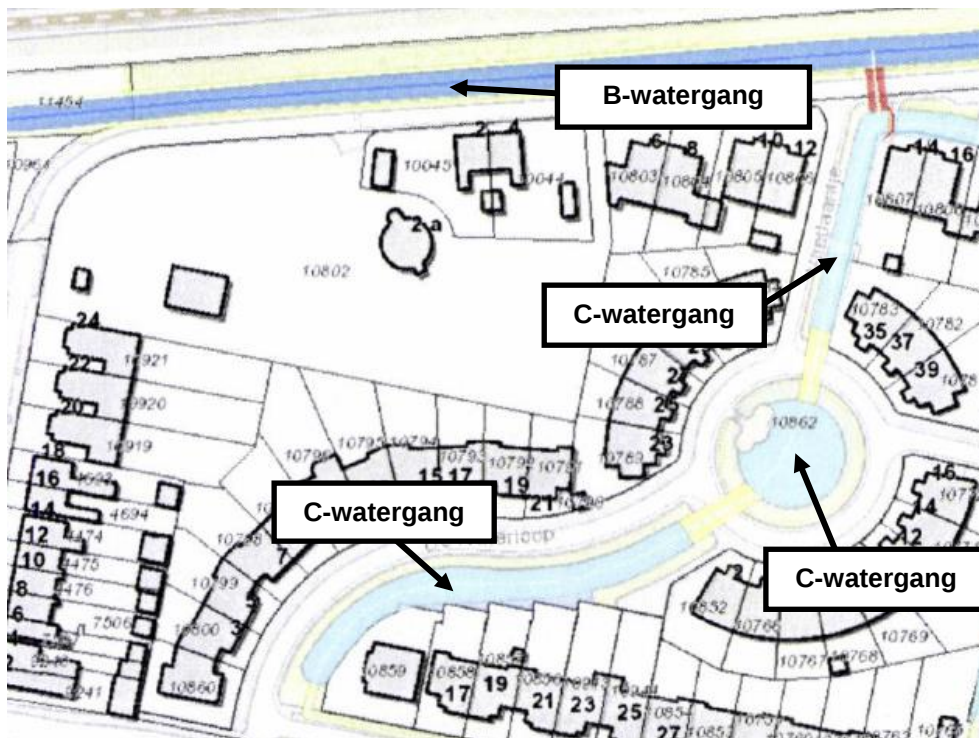
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig rivierengebied. 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-watergangen 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-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop. Voor een A-watergang geldt 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 watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een viertal watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied is een B-watergang gelegen. Voor deze B-watergang geldt een beschermingszone van 1 meter. Het plangebied valt buiten de beschermingszone. Ten zuidoosten van het plangebied, langs de Waterloop, zijn een drietal C-watergangen gelegen. Voor deze C-watergangen geldt geen beschermingszone. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan de omliggende bestaande watergangen.



Afbeelding 18: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

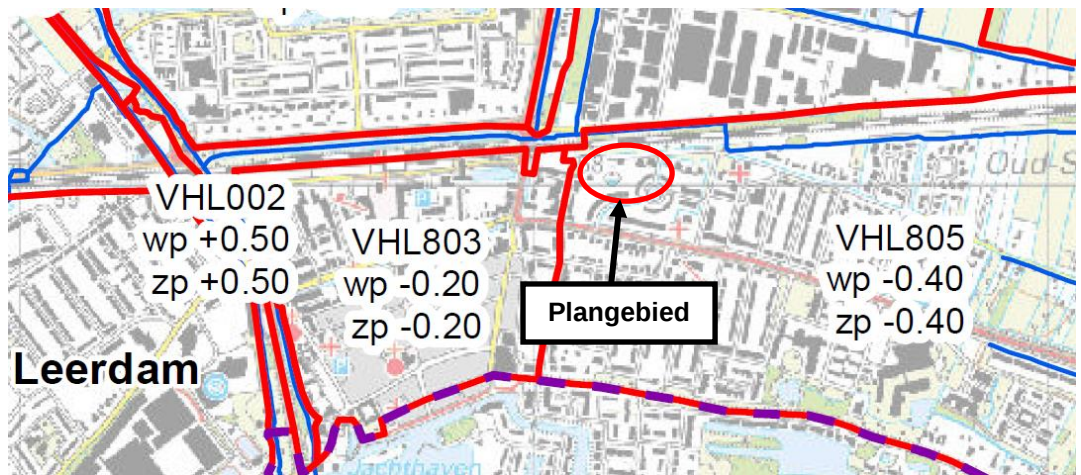
Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20161109-9-14034). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL805. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,4 m NAP en een winterpeil van -0,4 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.

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.

De geplande grondgebonden woningen worden exact op de bestaande reinwaterkelders gerealiseerd. De reinwaterkelders liggen circa 25 á 30 cm beneden maaiveld. Hemelwater kan ter plaatse van de reinwaterkelders slechts beperkt in de grond zakken. De reinwaterkelders zijn als bestaande verharding meegenomen in de compensatieberekening. Gezien de grootte van de kavels is in de compensatieberekening wat betreft erfverharding bij de grondgebonden woningen uitgegaan van 20% van de kavels. Het parkeerterrein en de overige terreinverharding binnen het plangebied worden gerealiseerd middels halfverharding met een optimale doorlatendheid. Het type halfverharding zal vroegtijdig worden afgestemd met het waterschap Rivierenland.



Afbeelding 19: Uitsnede Peilgebiedenkaart

Tabel 9: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Watertoren	151 m ²
Rechthoekige reinwaterkelder	543 m ²
Ronde reinwaterkelder	232 m ²
Pompgebouw	72 m ²
Terreinverharding (wegen/parkeerplaatsen)	550 m ²
Totaal bestaande situatie	1548 m²
Nieuwe situatie	
Watertoren	197 m ²
Vrijstaande ronde woning	232 m ²
Rijwoningen	543 m ²
Erfverharding grondgebonden woningen (20% van kavels, 1400 m ² (2175 m ² - 775 m ² bebouwing))	280 m ²
Parkeerterrein + overige terreinverharding (half verharding)	725 m ² (50% van 1450 m ²)
Totaal nieuwe situatie	1977 m²
Verskil	429 m² toename

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding/bebouwing van 429 m² in het stedelijk gebied. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen vereist.

Compensatieberekening

De benodigde waterberging bedraagt $429 \text{ m}^2 \times 0,0436 \text{ m}^3/\text{ha} = 18,70 \text{ m}^3$
 Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra waterberging van 94 m².

De benodigde waterberging dient conform het beleid van het waterschap Rivierenland bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is, dient te worden gezocht naar een locatie elders binnen peilgebied. De initiatiefnemer heeft in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden om de benodigde waterberging binnen het plangebied te realiseren. Zo wordt om de verharding terug te brengen halfverharding toegepast. Binnen het plangebied is echter onvoldoende ruimte om de benodigde waterberging te realiseren.

De benodigde extra waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van bestaande sloten of het graven van extra oppervlaktewater op een nader te bepalen locatie binnen het plangebied danwel elders binnen het peilgebied VHL805. De exacte locatie van de watercompensatie zal vroegtijdig worden afgestemd met het waterschap Rivierenland en zal worden meegenomen bij de aanvraag van de watervergunning. De onderhandelingen voor de te realiseren waterberging elders zijn reeds gestart. De exacte locatie van de te realiseren waterberging dient voorafgaand aan de uitvoering van het plan bekend te zijn.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. 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.

Hemelwater van verhardingen stroomt 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. De geplande woningen worden exact gerealiseerd op de bestaande reinwaterkelders. De deklaag/grondlaag op de bestaande reinwaterkelders is circa 25 á 30 cm dik. Hierdoor kan hemelwater in de bestaande situatie slechts beperkt de bodem inzakken. De afvoer van hemelwater ter plaatse van de geplande woningen op de reinwaterkelders naar het omliggende watersysteem zal in de nieuwe situatie dus niet toenemen.

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.

Waterkeringen

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

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.

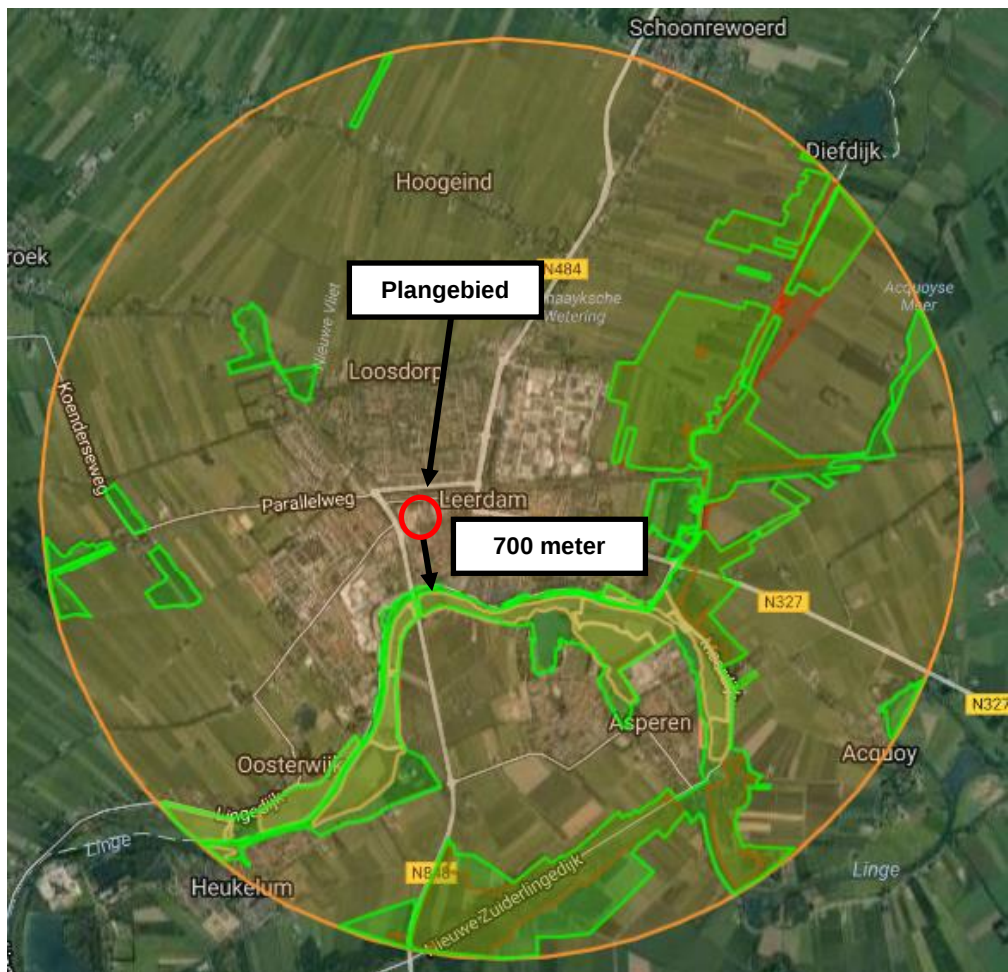
Beschrijving van de situatie

Om de watertoren geschikt te maken voor bewoning vinden er voornamelijk verbouwingsactiviteiten plaats aan de binnenzijden van de watertoren. Aan de buitenzijde van de watertoren worden balkons een trap en een lift gerealiseerd. Het gedeelte van de watertoren waar dit wordt gerealiseerd is nu ingepakt met een groen doek. Dit groene doek is al een aantal jaren aanwezig. Met het aanbrengen van het groene doek is de locatie ongeschikt gemaakt als broedlocatie voor gierzwaluwen of als verblijfplaats voor vleermuizen.

Het perceel rondom de watertoren, waar men voornemens is een aantal woningen te realiseren, bestaat uit een grasperceel met daar omheen een kleine bosschage. Naar oordeel van de deskundige ecologie van de OZHZ is de aard en omvang van dit perceel niet zodanig dat hier sprake kan zijn van zwaarder beschermde soorten. Het is niet uit te sluiten dat de ruimtelijke ingreep leidt tot een mogelijke tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten (tabel 1 soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het is mogelijk maar niet heel waarschijnlijk dat binnen de locatie zwaarder en strikt beschermde soorten voorkomen. Indien er gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. Er behoeft geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden.

Er is geen veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van zwaarder beschermde soorten in het plangebied. Naar oordeel van de OZHZ is een dergelijk onderzoek, gelet op de aard en omvang van het plangebied, niet nodig.



Afbeelding 20: Ligging plangebied in relatie tot EHS en/of andere beschermde natuurgebieden

Conclusie

Het plangebied heeft, met name i.v.m. het inpakken van de watertoren en de aard en omvang van het plangebied, geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het is mogelijk dat binnen de locatie zwaarder en strikt beschermde soorten voorkomen. Mits er gewerkt wordt conform een goed gekeurde gedragscode 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: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$.

De ontwikkeling betreft de realisatie van ca.10 woningen en luxe kantoren van ca. 570 m². Er is gerekend of de combinatie van woningen en kantoren onder de NIBM-grens blijft (Berekening: $(0,0008 \cdot 10) + (0,000012 \cdot 570) = 0,02 \mu\text{g}/\text{m}^3$). 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. Uit de monitoringstool blijkt dat de hoogste jaargemiddelde concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 28,7 en 23,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen in het jaar 2015 in de omgeving van het plangebied. Beide concentraties liggen ver onder de grenswaarde.

Per 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{2.5} (fijn stof). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze grenswaarde is gesteld voor de gezondheid van de mens. De gemeente is verantwoordelijk voor het voldoen aan de jaargemiddelde concentratie (langs de gemeentelijke wegen). Daarnaast geldt de blootstellingsconcentratieverplichting (BCV). Dit is een grenswaarde voor het gemiddelde van gemeten concentraties op stedelijke achtergrondlocaties, gemiddeld over een periode van drie jaar. Deze waarde wordt aangeduid als de Gemiddelde Blootstellingsindex (GBI). De GBI heeft een grenswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het voldoen aan de BCV.

Uit de monitoringstool blijkt dat de hoogste jaargemiddelde concentratie voor PM_{2.5} 14,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt in het jaar 2015 in de omgeving van het plangebied. Hiermee ligt de concentratie ver onder de grenswaarde.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

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 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.

Het rekeninstrument AERIUS is één van de pijlers van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). AERIUS berekent de stikstofdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. AERIUS ondersteunt de vergunningverlening voor economische activiteiten die gepaard gaan met uitstoot van stikstof en monitort of de totale stikstofbelasting blijft dalen. Ook faciliteert AERIUS ruimtelijke planvorming in relatie tot stikstof.

Onderzoek

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000 gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid. Uit de berekening met de AERIUS-calculator blijkt dat alleen dit Natura 2000-gebied van belang is voor de stikstofdepositie. Andere Natura 2000 gebieden zijn daarom niet beschouwd. Met de AERIUS-calculator is de stikstofdepositie bepaald ten gevolge van de bouw van woningen en kantoren in het plangebied. De uitkomst van de berekening is een te verwachten stikstofdepositie van 0,07 mol / ha / jaar. De toelichting op de berekening is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

De grootte van de depositietoename van deze 15 woningen is tussen de 0,05 en 1 mol/ha/jr. Een dergelijke projectbijdrage is in principe meldingsplichtig. Echter 'woningbouw' valt op grond van artikel 8 lid 1 van de Regeling PAS niet onder de activiteiten waarbij de toename van stikstofdepositie moet worden geregistreerd door middel van een melding.

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.

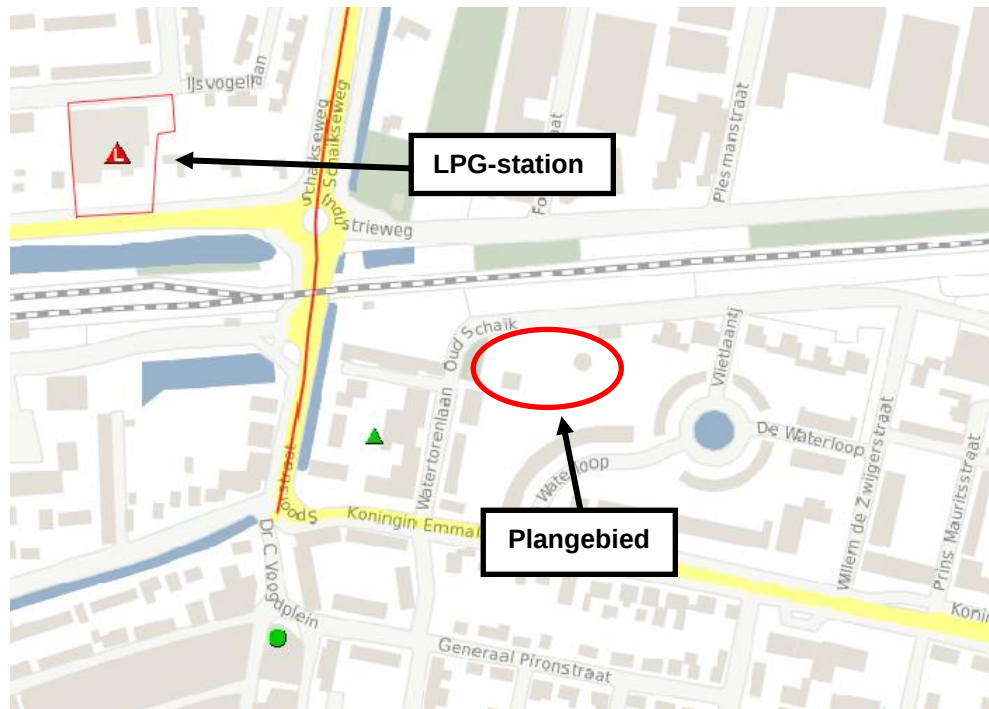
Onderzoek

Er ligt een risicobron in de omgeving van de locatie, het LPG-tankstation Argos Leerdam. Dit ligt op ruim 250 meter van de locatie. Het invloedsgebied van een LPG-tankstation is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen vastgesteld op 150 meter. Dit betekent dat het LPG-tankstation geen relevante risicobron is voor dit plangebied.

De spoorlijn Geldermalsen Dordrecht loopt langs het plangebied. Het spoor wordt slechts sporadisch gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De PR-contour ligt op het spoor en het groepsrisico ten gevolge van het spoor is ver onder de oriëntatiewaarde. Voor externe veiligheid is het spoor niet van belang.

De gemeente Leerdam heeft een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het bedrijventerrein Nieuw Schaik, gelegen aan de andere kant van het spoor nabij het plangebied, is volledig aangewezen als route gevaarlijke stoffen. Op het bedrijventerrein bevinden zich echter geen inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De route gevaarlijke stoffen zal geen bijdrage leveren aan het risico van het plangebied.

Er bevinden zich geen andere risicoveroorzakende inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding 21: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid is geen relevante factor voor dit plangebied en staat de ontwikkeling niet in de weg.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leerdam, Oud Schaik 2a' 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, Oud Schaik' 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, Oud Schaik 2a' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Leerdam Oost' 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

De huidige bestemming 'Bedrijf' wordt voor het grootste deel gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van het woonbestemmingsvlak worden drie bouwvlakken opgenomen voor de rijwoningen, de vrijstaande woning en de watertoren.

Tuin

Aan de noordzijde van het plangebied wordt bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

6.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'karakteristiek' (t.p.v. de watertoren);
- Functieaanduiding 'bedrijf' (t.p.v. de watertoren);
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – serre' (t.p.v. de watertoren)
- Bouwaanduiding 'vrijstaand' (t.p.v. de vrijstaande woningen);
- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd' (t.p.v. rijwoningen);
- Bouwaanduiding 'gestapeld' (t.p.v. de watertoren).

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 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Het waterschap Rivierenland heeft per mail een schriftelijke overlegreactie ingediend (kenmerk 2017019471/ 2017022810). Het Waterschap Rivierenland heeft de volgende opmerkingen:

- 1) De Legger van het waterschap Rivierenland is geactualiseerd. De tekst op pagina 29 en 30 van de toelichting dient hierop te worden gewijzigd.
- 2) In de oppervlaktebalans is voor de erfverharding bij de grondgebonden woningen een percentage van 10% van de kavels aangehouden. Dit dient te worden gewijzigd danwel nader onderbouwd.
- 3) De reinwaterkelders zijn meegeteld als bestaan verhard oppervlak. De deklaag op de reinwaterkelders dient nader beschreven te worden.
- 4) Het realiseren van de watercompensatie dient nader onderbouwd te worden en er dient onderzocht te worden in hoeverre de versterking binnen het plangebied kan worden teruggebracht door toepassing van halfverharding en groene daken.
- 5) Het waterschap adviseert de mogelijke locaties voor het realiseren van extra waterberging vroegtijdig met het waterschap af te stemmen.
- 6) Het waterschap verzoekt de relatie tussen de woningen en de reinwaterkelders nader te beschrijven.
- 7) Het waterschap verzoekt binnen de regels voor de bestemming 'Tuin' water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken (meer flexibiliteit).

Het waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits de opmerkingen worden verwerkt danwel afgestemd. De bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt in de hoofdstuk 5.6 'Watertoets' van de toelichting en artikel 3 'Tuin' van de regels van het bestemmingsplan. De overlegreactie is toegevoegd in de bijlage.

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 van 15 juni t/m 27 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij twee schriftelijke zienswijzen kenbaar zijn gemaakt. Binnen deze tijd zijn er twee zienswijzen ontvangen, waarvan één positief van aard en de ander kan – in zijn algemeenheid – gezien worden als opbouwende kritiek van aandachtspunten. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota beantwoording van zienswijzen (versie 1). De Nota beantwoording van zienswijzen is toegevoegd in de bijlage.