

Bestemmingsplan | Toelichting

Buitengebied, Overboeicop ong., Schoonrewoerd

Gemeente Leerdam

Datum: 8 november 2018

Projectnummer: 150267

ID: NL.IMRO.0545.BPOVERBOEICOPONG-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande situatie	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Planbeschrijving	20
5	Onderzoek en verantwoording	22
5.1	Milieuaspecten	22
5.2	Archeologie	27
5.3	Cultuurhistorie	28
5.4	Water	29
5.5	Flora en fauna	32
5.6	Verkeer en parkeren	33
5.7	Economische haalbaarheid	33
6	Wijze van bestemmen	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Dit bestemmingsplan	35
7	Procedure	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Burgerparticipatie	37
7.3	Wettelijk vooroverleg	37
7.4	Zienswijzen	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig advies
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Onderzoek flora en fauna

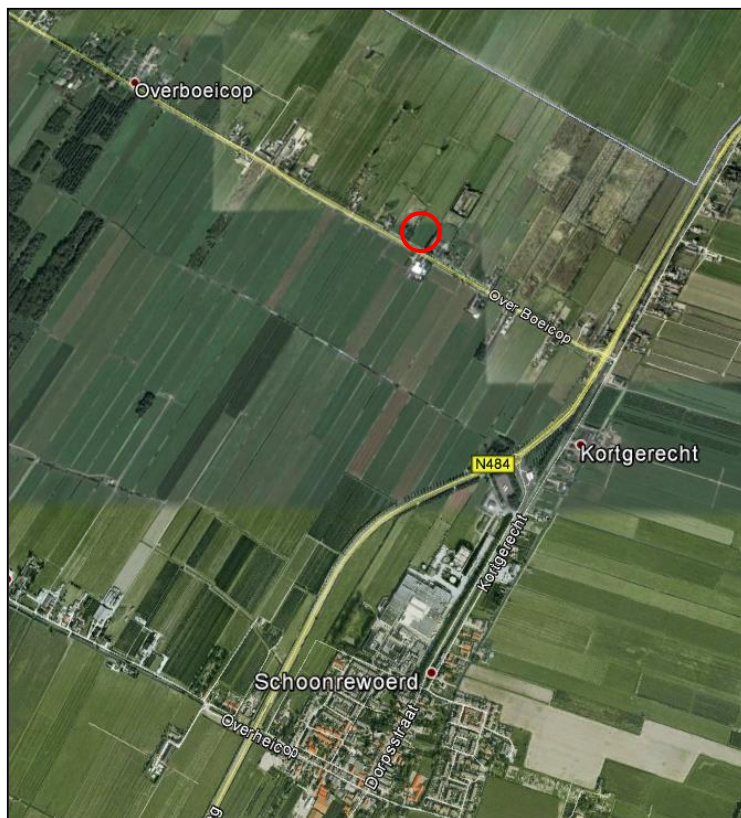
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Overboeicop ong. te Schoonrewoerd ligt een agrarisch perceel. Bij de gemeente Leerdam is het verzoek binnengekomen om de agrarische bestemming van het plangebied te wijzigen in een woonbestemming. Ter plaatse is een vrijstaande woning beoogd. Deze woning mag worden gebouwd op basis van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Dit initiatief, een zogenaamde compensatiewoning, is nadrukkelijk gekoppeld aan de sanering van agrarische opstallen aan de Schaikseweg 68a. Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanherziening. Voorliggend plan maakt deze herziening mogelijk, waarmee de beoogde situatie planologisch wordt vastgelegd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Leerdam, ten noordwesten van Schoonrewoerd, aan de Overboeicop. Ten oosten van het plangebied ligt het perceel Overboeicop 24 waar ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten westen van plangebied is een woning aanwezig op het perceel Overboeicop 26. Schuin ten zuiden de locatie ligt een agrarisch bedrijf aan de Overboeicop 7. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

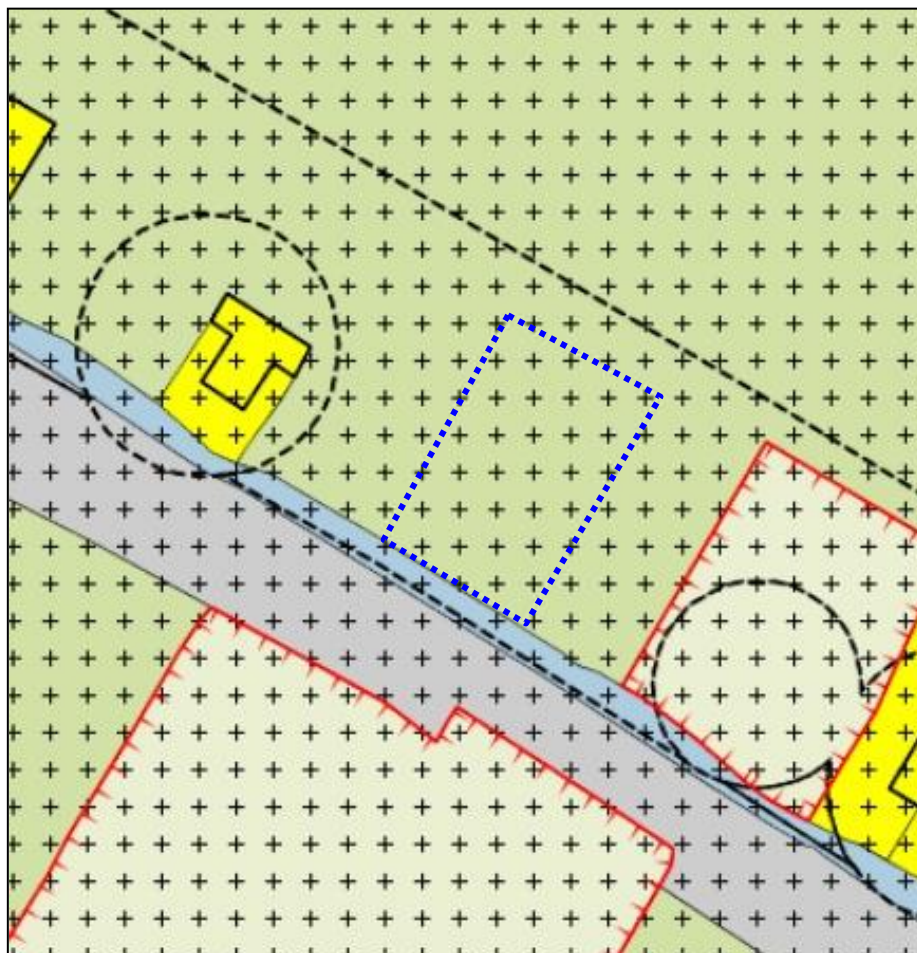
1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam”, zoals dat op 30 september 2010 is vastgesteld door de raad van de gemeente Leerdam. Voor het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, 1^e herziening”. In het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam, 1^e herziening” zijn voor onderhavig gebied geen relevante regels van toepassing.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” is aan het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ toegekend. Op onderhavige locatie is eveneens de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’ en de aanduiding ‘Specifieke vorm van waarde - 2’ van toepassing.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch grondgebruik als opgenomen in behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, archeologische en ecologische waarden. Tevens zijn extensief dagrecreatief medegebruik, waterhuishoudkundige doeleinden, behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen, onderhoudspaden langs watergangen, paden en landwegen en bestaande voorzieningen van openbaar nut toegestaan.

De nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving, die van toepassing is op onderhavig gebied, heeft betrekking op de verhouding van doeleinden, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en extensief recreatief medegebruik. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding uit het geldende plan opgenomen.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingplan, ligging plangebied aangeduid met blauw kader

Op 25 augustus 2015 heeft Burgemeester en wethouders besloten om de bouw van een compensatiewoning, onder voorwaarden, toe te staan. Hierna zijn de voorwaarden opgenomen en is aangegeven waar de toetsing aan deze randvoorwaarden is opgenomen.

Randvoorwaarden compensatiewoning:

- De inhoudelijke randvoorwaarden, op basis van artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (zie paragraaf 3.4.2).
- Er wordt op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid rekening gehouden met een capaciteit van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie paragraaf 5.6).
- Wanneer het te bebouwen oppervlak groter is dan 100 m² dient er een archeologisch rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig geschaad worden (zie paragraaf 5.2).

- De stedenbouwkundige randvoorwaarden gekoppeld aan een uitwerking van de landschappelijke inpassing waarbij het Intergemeentelijk Landschapskader Gies-sen Linge en Zouwe als kader geldt (zie paragrafen 3.3.2 en 4.1.3).
- Aanvrager kan aantonen dat er in de directe omgeving draagvlak is voor het plan (zie hoofdstuk 7).
- Pas na het onherroepelijk worden van het Wijzigingsplan voor de locatie Schaikseweg 68a kan de planologische procedure voor de locatie aan de Over-boeicop (onderhavig plangebied) opgestart worden. Het bestemmingsplan Schaikseweg 68a is inmiddels onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspec-ten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juri-dische planopzet. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op de resultaten van overleg en inspraak.

2 Bestaande situatie

2.1 Omgeving plangebied

2.1.1 Overboeicop

Onderhavig plangebied is gesitueerd in het gebied Overboeicop. Overboeicop is een overwegend tweezijdig polderlint in het buitengebied van Leerdam. Het tweezijdige polderlint is ontstaan doordat de ontginning van de polders vanaf twee zijden heeft plaatsgevonden. Het lint kenmerkt zich door een smal profiel van de weg met daaraan wegbeplanting en boomgaarden. De kavels aan het lint zijn relatief smal en beplant. De bebouwing is kleinschalig en in het algemeen sober en relatief nieuw. Zelden is er grotere bebouwing aanwezig, die gepaard gaat met veel beplanting. Het is onwenselijk om meer bebouwing van grootschalige aard te ontwikkelen.

2.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Overboeicop. De Overboeicop verbindt Schoonrewoerd in noordwestelijke richting met het buitengebied en komt uit nabij Lexmond. De gronden in het plangebied zijn in gebruik als weiland. De navolgende foto geeft een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Zicht op locatie waar nieuwe woning is voorzien, gezien vanaf de Overboeicop

3 Beleidskader

Met voorliggend plan wordt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam' van de gemeente Leerdam gedeeltelijk herzien. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid, dat hierna kort wordt behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief betreft een compensatiewoning. Deze ontwikkeling is gelijk te stellen aan een ruimte-voor-ruimte project. In de Nota van Toelichting van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In onderhavige situatie is sprake van sloop van 1.830 m² landschapontsierende agrarische bebouwing en de nieuwbouw van één woning van 500 m³ op het perceel Schaikseweg 68a en één woning in onderhavig plangebied van 690 m³. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een uitgebreide toets aan de Ladder dan ook niet nodig. Bovendien is de initiatiefnemer voornemens de woning zelf te betrekken waardoor gesteld kan worden dat het plan voorziet in een behoefte.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de visie toont aan dat voor het plangebied de volgende aspecten van belang zijn:

- 1 Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten;
- 2 Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte;
- 3 Het veenlandschap van het Groene Hart;
- 4 Drinkwatervoorziening.

Ad 1+2

De provincie stimuleert en faciliteert verdichting, herstructurering en transformatie om zo de bebouwde ruimte verder te benutten. De provincie wil dan ook nieuwbouw zo veel mogelijk concentreren binnen de bebouwde ruimte. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Ad 3

In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

Ad 4

Om de drinkwatervoorziening ook op langere termijn te kunnen blijven garanderen, wijst de provincie een aantal gebieden aan als strategische zoetgrondwatervoorraad. Het grondwater in deze gebieden wordt gereserveerd voor de toekomstige drinkwatervoorziening. De reservering heeft tot gevolg dat in deze gebieden een aantal functies en ontwikkelingen wordt uitgesloten, en dat zorgvuldig met andere functies moet worden omgegaan die een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater en een risico vormen voor de drinkwatervoorziening.

Plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de verdere verdichting van het lint (bebouwde ruimte) aan de Overboeicop. Voor de ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig advies en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de navolging van het advies en het landschappelijk inpassingsplan wordt zorggedragen dat de woning aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het lint van de Overboeicop. Aan het plan voorziet in de realisatie van een woonfunctie zijn negatieve invloeden op de kwaliteit van het grondwater niet te verwachten. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor de ontwikkeling zijn de volgende artikelen relevant:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

Navolgend worden deze artikelen nader beschouwd.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet 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 locaties die,
 - I gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden 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.

In paragraaf 3.1.2 is reeds aangetoond dat voorliggend plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en een uitgebreide toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarmee vormt dit aspect van de Verordening Ruimte geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling in het plangebied valt onder lid 1, sub a:

Artikel 2.2.1, lid 1, sub a:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Raadpleging van de provinciale kwaliteitskaart wijst uit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het veen(weide)landschap. Bij dit landschapstype horen de volgende richtpunten:

- 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 polder-eenheden
- 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.

Voor de ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig advies en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met de navolging van het advies en het landschappelijk inpassingsplan wordt zorggedragen dat de woning aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en het lint van de Overboeicop. Zo wordt in het stedenbouwkundig advies rekening gehouden met de ligging, maat en schaal van de woning. Dit is ook vertaald in de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Tevens worden de structuren van het landschap met de bijbehorende zichtlijnen en lengtesloten met de ontwikkeling niet aangetast. In de landschappelijke inpassing zijn in de vorm van het toepassen van gebiedseigenbeplantingssoorten rondom de op te richten woning deze aspecten nader geaccentueerd. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en vormt de Verordening Ruimte geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

Doel van de Regionale Woonvisie is in 2020 een aantrekkelijk en onderscheidend woongebied voor zowel nieuwe inwoners als huidige inwoners te bieden. Regionaal samenwerken op het gebied van wonen levert voordelen op voor de regio als geheel, maar ook voor elk van de afzonderlijke gemeenten. Elke gemeente of kern heeft haar eigen kwaliteiten en weet sommige groepen heel goed te binden, maar andere weer minder. In de regionale woonvisie wordt gebruik gemaakt van de unieke kwaliteiten van elke gemeente of kern. Tegelijk wordt er ruimte geboden aan andere regiogemeenten om te doen waar zij goed in zijn. Daardoor is het resultaat van deze regionale woonvisie meer dan de som der delen. De hele regio heeft kansen om met een uitgebalanceerd en gevarieerd programma voor de woningvoorraad de unieke ligging nabij de Randstad te verzilveren in het binden van vrijwel alle Mentaliteits-groepen. Dat heeft z'n effect op de werkgelegenheid. Veel werknemers wonen in de buurt van hun werk. Dit wordt gedaan door kansen te pakken voor woningbouw. Alleen vraaggericht bouwen leidt tot succes, en daarom willen we antwoord op de vragen: wat bouwen we, waar, voor wie, hoeveel en hoe snel? Wonen behelst meer dan nieuwbouw. Minstens zo belangrijk is behoud van kwaliteit in de huidige woongebieden en het verbeteren van de leefbaarheid, met oog op ontgroening, vergrijzing en schaalvergroting van voorzieningen.

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

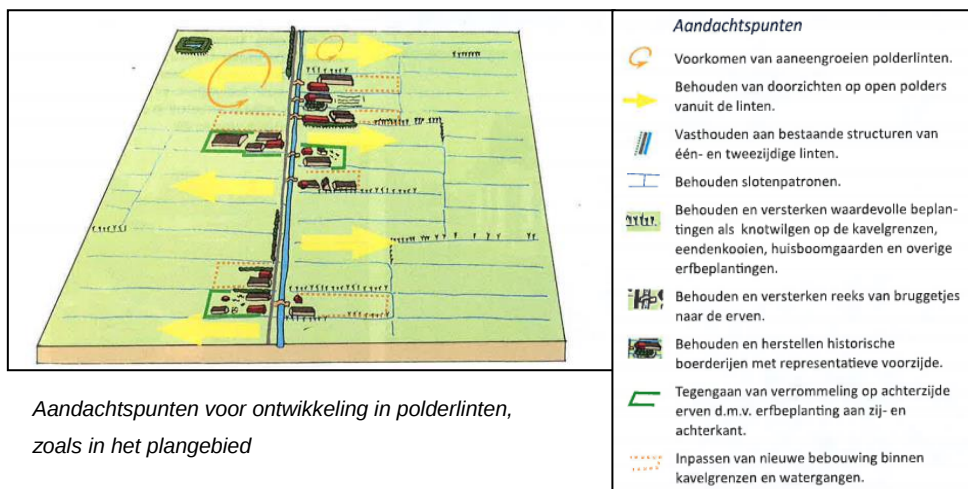
Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 1 woning in het lint van de Overboeicop. Initiatiefnemer is voornemens de woning zelf te betrekken waardoor gesteld kan worden dat het plan voorziet in een behoefte. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig advies en een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Met de navolging van het advies en het inpassingsplan kan gesteld worden dat de ontwikkeling ervoor zorgt dat de kwaliteit van het lint van de Overboeicop wordt behouden. Het plan is hiermee niet in strijd met de doestellingen van de regionale woonvisie.

3.3.2 Landschapskader Giessenlanden, Leerdam, Zederik

De gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik hebben in 2011 een gezamenlijk landschapsplan opgesteld en vastgesteld, het Integraal Landschapskader 'Landschap in Beeld - Giessen, Linge, Zouwe'. Met dit landschapsplan willen de betrokken gemeenten de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied versterken. Hiermee kan ook een impuls aan het recreatieve medegebruik worden gegeven. Het gebied heeft een fraai landschap en heeft veel kwaliteiten die bijdragen aan het Nationaal Landschap van het Groene Hart, waarbij de oorspronkelijke karakteristiek van het gebied nog grotendeels herkenbaar is. Het is van belang

nieuwe ontwikkelingen zo te sturen dat de kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast maar worden verbeterd. Uitgangspunt van de visie is dan ook het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Groene Hart.



Aandachtspunten voor ontwikkeling in polderlinten, zoals in het plangebied

Toetsing

SAB heeft voor voorliggend plangebied een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze het nieuwe erf ingepast zal worden in het landschap. Daarbij wordt aangegeven welke landschapselementen hiervoor zullen zorgen en wordt een indicatie gegeven van de toe te passen soorten. Daarbij zijn de uitgangspunten van het intergemeentelijk landschapskader meegenomen zodat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt. Het plangebied ligt binnen de veenontginningen, die worden gekenmerkt door een langgerekte, rationele slagenverkaveling. Open polders bepalen hier het beeld, samen met de beplante bebouwingslinten met aan één of twee zijden bebouwing.

Voor het ontwerp zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het westelijk deel van het perceel wordt niet beplant, waardoor het doorzicht naar het open poldergebied behouden blijft.
- De westelijke erfgrens wordt beplant met een bomenrij van knotwilgen. Dit zorgt ervoor dat het ‘venster’ naar het poldergebied -net als in de huidige situatie- benadrukt wordt door beplanting aan weerszijden. Knotwilgen hebben een transparante uitstraling, waardoor de bebouwing tussen de bomen door -en boven de bomen uit- zichtbaar blijft. Indien een dichtere afscheiding gewenst is, kan op de westelijke erfgrens eveneens een lage meidoornhaag worden aangeplant of een houten hekwerk worden geplaatst.
- Ook bij de entree van het erf en op de oostelijke erfgrens, langs de watergang, worden enkele knotwilgen aangeplant in een lagere dichtheid dan langs de westelijke erfgrens.
- De ruimte voor de woning wordt ingericht als gazon of tuin met lage beplanting. Opgaande beplanting is hier niet wenselijk; de woning blijft altijd zichtbaar vanaf de openbare weg.

¹ SAB (2017). Landschappelijk inpassingsplan Overboeicop, Schoonrewoerd. Projectnummer: 150267. 27 maart 2017.

- Op het voorerf, naast de woning, worden enkele hoogstamfruitbomen geplant.
- Op het achtererf fungeren enkele grotere bomen (bijv. eik, notenboom of els) als blikvanger.

Navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de beoogde situatie. Voor het volledige ontwerp inclusief verdere motivatie wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan.



Impressie beoogde situatie conform het landschappelijk inpassingsplan (Bron: SAB).

Conclusie

Voorliggend plan past binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2020

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie 2020 op 11 oktober 2012 vastgesteld. De koers van de gemeente wordt anno 2012 nog steeds bepaald door de ambitie van de gemeente Leerdam om te komen tot een 'evenwichtig ontwikkelingsscenario'. Dit betekent dat de uitgangspunten ten aanzien van het ruimtelijk structuur- en streefbeeld van de Structuurvisie Plus ongewijzigd blijven en er geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Sinds 2001 is een aantal ambities verwoord in de Structuurvisie Plus gerealiseerd en daardoor werkelijkheid geworden. Denk aan het vaststellen van het Beleid Openlucht-recreatie, de realisatie van het Kristallijn op het terrein van de voormalige gasfabriek en de vaststelling van het nieuwe en integrale Bestemmingsplan Buitengebied. De ambitie van deze Structuurvisie is dat de gemeente Leerdam anno 2020 kan terugblikken op een aantal ontwikkelingen die vanuit de visie realiteit zijn geworden. Denk aan prettig wonen in Broekgraaf, de verdere herstructurering van wijk West en het

verbeteren van de verkeersafwikkeling als gevolg van de reconstructie van de Zuid Hollandweg.



Structuurvisie gemeente Leerdam met daarop het plangebied globaal rood omcirkeld.

Vanwege het relatief omvangrijke buitengebied van Leerdam en de aanwezigheid van een groot aantal bijzondere waardevolle elementen in het buitengebied (zoals landschap, cultuurhistorie, natuur) heeft Leerdam nadrukkelijk te maken met de specifieke kenmerken van deze beleidsterreinen. Want, ontwikkelingen in relatie tot Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur worden sterk beïnvloed door beleid en regelgeving van het rijk en de provincie Zuid-Holland. Dit beleid is enerzijds gericht op het behouden van aanwezige kwaliteiten, en het versterken van deze kwaliteiten. Anderzijds is het beleid gericht op het faciliteren van de lokale en regionale behoefte aan ruimte voor ontwikkeling. Hierbij is het de uitdaging om met behoud of zelfs versterking van de gewenste kwaliteiten ruimte te bieden aan nieuwe kansrijke functies en activiteiten binnen de ruimtelijke kaders van het evenwichtig ontwikkelingsscenario.

Bij het bepalen van het huidige aanbod wordt uitgegaan van het woningbouwprogramma. Uit dit programma blijkt dat er (netto) gemiddeld 52 woningen per jaar worden gerealiseerd. Jaren die eruit springen zijn 2013, 2014, 2015 en 2019 qua bruto programma en 2014 en 2019 in netto opzicht. Na 2015 komen de opleveringen vrijwel geheel van Broekgraaf en de herstructureringslocaties ten zuiden van de Tiendweg (Siemensstraat en Rozen-/Tulpstraat). Het aantal van 52 houdt in dat er slechts zeer beperkt ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Zeker als er vanuit wordt gegaan dat er jaarlijks nog ca. 10 woningen worden gerealiseerd waar weinig invloed op uitgeoefend kan worden. Voor Ruimte voor Ruimte projecten, zoals bij onderhavig plan, zijn 2 woningen opgenomen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor het plangebied en omgeving. Daarnaast past het plan binnen de kwantitatieve behoefte voor Ruimte-voor Ruimte projecten. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de kaders van de structuurvisie 2020.

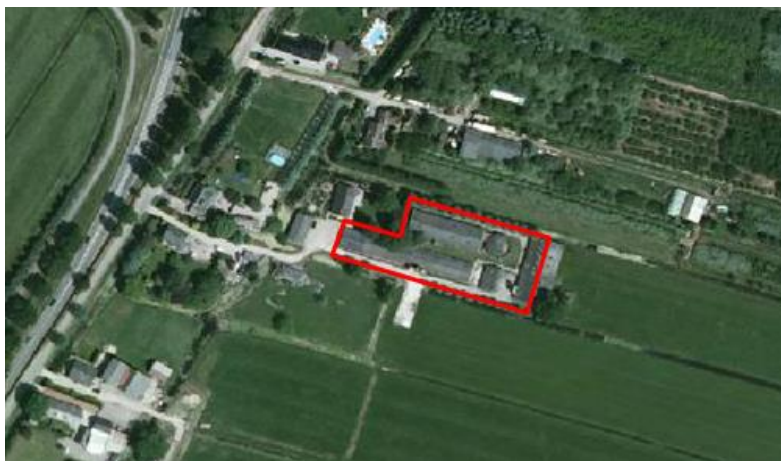
3.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, Leerdam”. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is het, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch - Bouwvlak’ in een bestemming ‘Wonen’. Van deze wijzigingsbevoegdheid is op het adres Schaikseweg 68a gebruik gemaakt. Op dat adres is namelijk een intensieve veehouderij gesloopt. Op basis van deze sanering was het toegestaan om 2 woningen te realiseren. Stedenbouwkundig was het echter ongewenst om op deze locatie deze 2 woningen te realiseren. Daarom is gekozen om in voorliggend plangebied de tweede woning mogelijk te maken. De gemeente Leerdam heeft, vanwege deze nadrukkelijke koppeling, aangegeven dat voor onderhavig plan dezelfde voorwaarden gelden als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.4. uit het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling in onderhavig plangebied dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, zoals is opgenomen in artikel 3.7.4.

- a per 1000 m² te slopen bedrijfsgebouwen mag één burgerwoning worden opgericht; sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet toegestaan. Het is mogelijk meerdere percelen hierbij te betrekken, de minimale oppervlakte te slopen bebouwing per perceel bedraagt in dat geval 250 m²;

De ontwikkeling aan Schaikseweg 68a voorziet in de sloop van 1.830 m². In dit kader is de bouw van één woning in het plangebied mogelijk. Aan voorwaarde a wordt voldaan.



Weergave te slopen bebouwing (rode aanduiding)

- b in totaal zijn maximaal 4 woningen/wooneenheden toegestaan, inclusief de voormalige bedrijfswoning;
Het plan voorzien in maximaal één woning. Aan voorwaarde b wordt voldaan.
- c nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit verbeterd;
Voor dit plan is een stedenbouwkundig advies opgesteld (BRO d.d. 14 juli 2015 en bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan) om in beeld te brengen welke locatie geschikt is voor de bouw van één woning. In aanvulling op het advies, om de woning in het westen van het plangebied te bouwen, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat de landschappelijk en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied toeneemt. Aan voorwaarde c wordt voldaan.
- d de omvang van de burgerwoning met aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 650 m³;
Voorliggend plan voorziet in een maximale omvang van 690 m³. Deze inhoudsmaat komt voort vanuit de uitgevoerde sanering aan de Schaikseweg. Vanuit een maatwerkgedachte is gekozen om voor voorliggend plan een iets grotere inhoudsmaat toe te staan. Deze inhoudsmaat past ook binnen het beeld aan de Overboeicop.
- e de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning;
Het bouwplan overschrijdt bovenstaande inhoudsmaat niet (zie regels bestemmingsplan). Aan voorwaarde e wordt voldaan.
- f de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
De omliggende bedrijven worden niet beperkt in de bedrijfsvoering en of uitbreidingsmogelijkheden door de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 5.1.2). Aan voorwaarde f wordt voldaan.
- g voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn bij of krachtens de Wet geurhinder en veehouderij en er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
De nieuwe woning ligt niet binnen de geurcontour van een agrarisch bedrijf (zie paragraaf 5.1.2). Aan voorwaarde g wordt voldaan.
- h uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidsgevoelig object de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
De geluidbelasting op de gevel van de woning overschrijdt met 1dB miniem de voorkeursgrenswaarde (zie paragraaf 5.1.1). De ligging van het bouwvlak is op basis van stedenbouwkundige argumenten bepaald zodat de woning goed aansluit bij de stedenbouwkundige kenmerken van het lint aan de Overboeicop.
- i de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast (zie paragraaf 5.4). Aan voorwaarde i wordt voldaan.
- j er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Aan voorwaarde j wordt voldaan.

- k de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
De genoemde waarden worden door de zorgvuldige inpassing van de woning op het perceel en de sloop van 1.830 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet aangetast. Aan voorwaarde k wordt voldaan.
- l de regels van de bestemming Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.
De regels van de bestemming Artikel 19 Wonen zijn van toepassing verklaard. Aan voorwaarde l wordt voldaan.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze wijziging, waarmee aan genoemd perceel de bestemming 'Wonen' wordt toegekend. De situatie voldoet aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheden worden gesteld, zoals bepaald in artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Leerdam'. Daar waar niet voldaan wordt aan de voorwaarden is sprake van een maatwerkoplossing, passend bij de aard en schaal van de ontwikkeling en de omgeving waarin het plangebied zich bevindt.

Conclusie

Met de sanering van een intensieve veehouderij op het adres Schaikseweg 68a werd het op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeling mogelijk om 2 woningen te realiseren. Stedenbouwkundig was het echter ongewenst om aan de Schaikseweg 68a deze 2 woningen te realiseren. Daarom is gekozen om in voorliggend plangebied de tweede woning mogelijk te maken. Het plan sluit aan bij de doelstellingen van het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau.

4 Planbeschrijving

4.1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om, middels een bestemmingsplanherziening, een compensatiewoning te bouwen op het perceel tussen de percelen Overboeicop 24 en 26. De woning heeft een maximale inhoud van 690 m³. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Schaikseweg 68a is voorkomen dat deze bebouwing leeg komt te staan en verpaupert. Samen met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt op deze manier bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Planologisch gezien is het lint Overboeicop bedoeld voor de aan het buitengebied gebonden functies. In onderhavig geval wordt een uitzondering gemaakt, omdat op de locatie Schaikseweg 68a een intensieve varkenshouderij is gesaneerd, waarmee een forse milieuwinst en kwaliteitsimpuls is ontstaan op die locatie. De kwaliteitswinst op die locatie mag niet gepaard gaan met kwaliteitsverlies op de locatie Overboeicop tussen 24 en 26. De toe te voegen woning moet dan ook op een zorgvuldige manier (landschappelijk) worden ingepast.

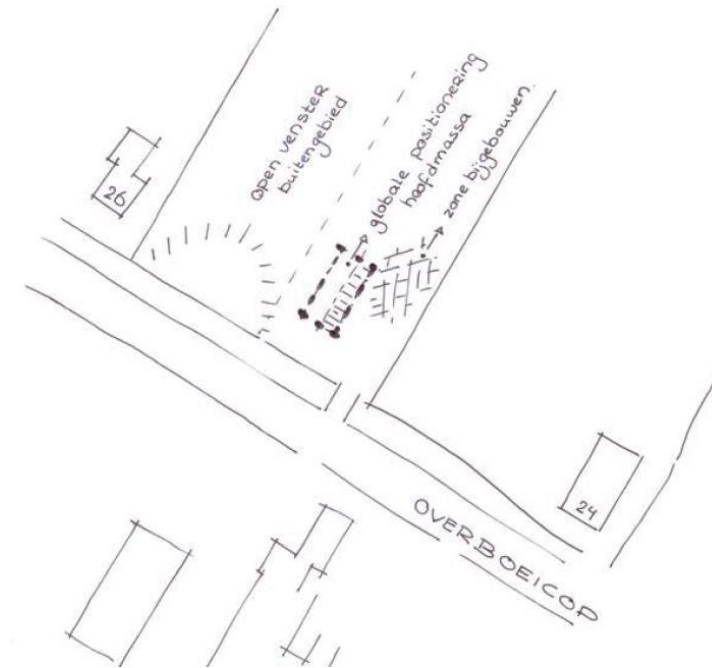
4.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

Voor het plan is een stedenbouwkundig advies² opgesteld. Dit advies is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. Het beoogde kavel (tussen nr. 24 en 26) is in de huidige situatie onbebouwd en niet voorzien van beplanting. Het kavel is een open venster naar het buitengebied ten noorden van het lint. De kavels aan weerszijden (nr. 24 en 26) van de beoogde locatie zijn bebouwd en het kavel is met beplanting afgezoomd. Dit versterkt het open venster naar het buitengebied. Het kavel ten zuiden van de ontwikkelingslocatie (aan de overzijde van het lint) is op dit moment bebouwd (woning en schuren). Om de ruimtelijke ingreep op het kavel zo beperkt mogelijk te houden is het uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst de bebouwing ook aan de oostzijde van het kavel te situeren. De woning en het woonperceel komen daarmee hoofdzakelijk in het verlengde te liggen van de bebouwing aan de zuidzijde van het lint. Ook ligt de bestaande ontsluiting van het perceel aan deze zijde. De woning (en het woonperceel) kunnen daarmee direct aan het lint worden ontsloten. De westzijde van het kavel blijft als open venster naar het buitengebied fungeren. Het venster is in de nieuwe situatie versmald maar blijft de karakteristiek van het lint, een afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde percelen, ondersteunen.

De nieuw te bouwen woning wordt in het oosten van het perceel gebouwd. Hierdoor ontstaat een nieuw erf. De woningen aan het lint Overboeicop hebben over het algemeen een eenvoudige hoofdvorm. De massa's hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. In de meeste gevallen is dit een zadeldak. Er zijn geen bijzondere bouwvormen aan het lint toegepast. De nieuwe bebouwing op het perceel dient eenvoudig van vorm te zijn. Een rechthoekige hoofdvorm met zadeldak is daarbij het meest passend. Om de impact op het kavel en het landschap te beperken dient de noklijn van de bebouwing (zowel woning als schuur) haaks op het lint (dus evenwijdig aan de perceelsgrenzen) te liggen. Bijgebouwen liggen bij voorkeur achter de hoofdmassa, zodat het westelijke deel van het kavel zo open mogelijk (zonder bebouwing)

² BRO (2015). Stedenbouwkundig advies. Overboeicop tussen 24 en 26. 14 juli 2015.

blijft. De woning heeft een inhoud van 650 m³. De hoofdmassa bestaat uit 1,5 bouwlaag met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de karakteristiek van het gebied. Als randvoorwaarde wordt daarbij gesteld dat de woning in een boerderijstijl wordt vormgegeven. De nieuw te bouwen woning heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Met de vormgeving van het bouwvlak wordt geregeld dat de woning haaks op het lint wordt gesitueerd. Op de navolgende afbeelding is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Stedenbouwkundige inpassing nieuwe woning in het plangebied (Bron: BRO).

4.1.3 Landschappelijke inpassing

Het intergemeentelijk landschapskader geeft richtlijnen voor de landschappelijke inrichting van het kavel. Het beplanten van het erf is mogelijk, maar mag het open venster naar het buitengebied, op het westelijke deel van het perceel niet 'dichtzetten'. Er dient op deze plek een onbelemmerd uitzicht te zijn op het aangrenzende buitengebied. Het perceel dient op een zorgvuldige manier te worden beplant, passend bij de karakteristiek van het lint. Zoals eerder gesteld is daarom door SAB een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 3.3.2). De landschappelijke inpassing gaat uit van een erf met een kleinschalig en groen karakter. Het westelijk deel van het perceel wordt niet beplant, terwijl rondom het erf diverse bomen worden aangeplant. Op het voorerf is gekozen om enkel een aantal hoogstamfruitbomen aan te planten zodat de woning goed zichtbaar blijft vanaf de openbare weg.

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluidhinder

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Door SAB is in juni 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van het onderzoek worden navolgend kort samengevat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximaal optredende geluidbelasting 49 dB bedraagt. Dit is 1 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Conform de Wet geluidhinder dient te worden gekeken of er doelmatige maatregelen te treffen zijn die niet stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Aangezien het plan hier de realisatie betreft van één enkele woning is hier sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Voor een kleinschalige ontwikkeling kan worden gesteld dat conform het geluidbeleid van de gemeente Leerdam niet hoeft te worden gekeken naar de gekozen inrichting van het plangebied. Tevens zullen maatregelen in de vorm van overdrachtsmaatregelen of bronmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële en landschappelijke aard. Nader onderzoek kan dus op grond van het geluidbeleid van de gemeente Leerdam worden uitgesloten.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Conform het Bouwbesluit 2012 moet een woning een minimale gevelwering hebben van 20 dB. De binnenwaarde binnen de woning zal bij de eis uit het bouwbesluit maximaal 29 dB bedragen. Extra maatregelen aan de gevel zijn voor deze woning derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Met het verlenen van hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

³ SAB (2017). Akoestisch onderzoek verkeerslawaai. Overboeicop ong, Schoonrewoerd. Gemeente Leerdam. Projectnummer: 150267. 26 juni 2017.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en agrarische bedrijven. Ook de toekomstige functie moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor de burgerwoning in het plangebied een aan te houden afstand van 50 m tot omliggende veehouderijen. Nabij het plangebied zijn agrarische bedrijven aanwezig. Het bedrijf aan de Overboeicop 7 betreft een melkveehouderij en ligt op circa 27,5 meter van het bouwvlak in het plangebied. De gevel van de stal ligt op circa 55 meter van het bouwvlak in het plangebied. Dit bedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Ten oosten van het plangebied is aan de Overboeicop 24 een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een kleinschalig akkerbouwbedrijf en heeft een boomgaard. Dit bedrijf heeft een spuitzone van 50 meter. De spuitzone reikt niet tot het bouwperceel en de tuin van de nieuwe woning in het plangebied. Tussen het plangebied en de boomgaard bevindt zich een bomenrij die driftreducerend werkt. Ook geldt dat tussen de boomgaard en het plangebied een watergang is gelegen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer regelt dat er tussen een oppervlaktewaterlichaam en een open teelt een teeltvrije zone moet worden aangehouden waar geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Deze omstandigheden wijzigen niet bij eventuele uitbreidingswensen van het bedrijf. Dit tezamen maakt dat de nabijgelegen boomgaard geen belemmering vormt voor het plan en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf ook niet worden belemmert als gevolg van dit plan.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.1.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In juni 2017 is door Rouwmaat Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek⁴ ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Uit het historische vooronderzoek blijkt dat in het verleden een watergang het plangebied heeft doorkruist, die inmiddels gedempt is. Ter plaatse van deze watergang geldt dat de bodem als verdacht is beschouwd tijdens het veldwerk. De rest van het plangebied is als niet-verdacht beschouwd. Uit het veldwerk volgt dat de bovengrond overwegend uit donkerbruin, matig zandige klei bestaat. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtgrijze, matig zandige klei. Uit de analyse van de bodem volgt dat in de bodem licht verhoogde gehalte zijn aangetroffen. Voor het grondwater geldt een matig verhoogde gehalte. Formeel geeft dit matig verhoogde gehalte aanleiding tot nader onderzoek. Barium komt echter vaak in sterk fluctuerende gehalten voor in grondwater. Aangezien er ook geen barium in de grond is aangetoond en er geen potentiële bronnen bekend zijn betreft het derhalve een natuurlijke achtergrondwaarde. Dit tezamen maakt dat wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het toekomstige gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de

⁴ Rouwmaat Milieutechniek (2017). Verkennend bodemonderzoek. Overboeicop (ong.) te Schoonrewoerd. Projectnummer: MT-17171. 1 juni 2017.

luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderhavig plan draagt met de ontwikkeling van 1 woning 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool uitgewezen dat er ter hoogte van de Overboeicop geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de omgeving van het plangebied 2 risicobronnen aanwezig zijn. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het plangebied globaal geel omlijnd.



Fragment provinciale risicokaart Zuid-Holland met daarop het plangebied globaal geel omlijnd.

Raadpleging van de provinciale risicokaart toont aan dat op de Dorpsstraat 61 te Schoonrewoerd een Bevi-inrichting is gevestigd. Het betreft een LPG-station op ruim 700 meter van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied buiten de PR-contour en het invloedsgebied van deze risicobron en vormt het geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Tenslotte geldt dat over de Provincialeweg (N484) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op meer dan 600 meter van de provinciale weg. Het plangebied ligt daarmee buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Daarmee vormt ook deze risicobron geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.2 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Onderhavig plan voorziet in ingrepen in de ondergrond met een hoge verwachtingswaarde. Om die reden is door Bureau voor Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁵. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage. De resultaten van het onderzoek is in de navolgende alinea samengevat.

De onderzoeksvragen kunnen als volgt worden beantwoord:

Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?

De realisatie van een woonperceel van 1.080 m². De woning krijgt een oppervlak van ongeveer 400 m² en wordt niet onderkelderd. De vergravingsdiepte bedraagt waarschijnlijk 80 cm-mv. De woning zal worden gebouwd op palen.

Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?

Het plangebied ligt in de ArcheoRegio het 'Utrechts-Gelders rivierengebied'. De top van de Pleistocene afzettingen ligt op -8 m NAP. Hierop liggen zand en kleiafzettingen van meanderende en vlechtende rivieren uit het Holoceen, afgewisseld met veen. In de ondergrond bevinden zich afzettingen van de Achthoven beddinggordel. Uit het booronderzoek blijkt dat de top van de beddingafzettingen van de Achthoven beddinggordel tussen 195 en 200 cm –mv (-164 en -160 cm NAP) ligt. Hierop liggen komafzettingen en veen.

⁵ Bureau voor Archeologie (2016). Archeologisch onderzoek Overboeicop ong. Kenmerk: 2016082401. 21 september 2016.

Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
De bovenste 20 tot 100 cm van het bodemprofiel is omgewerkt en opgehoogd.

Zijn er (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

In de boorprofielen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische resten in de bodem. Archeologische resten zijn waarschijnlijk afwezig.

Indien er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:

Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?

N.v.t.

Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

N.v.t.

Op basis van bureau-onderzoek en het inventariserend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er zijn vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen bodem-verstorende werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3 Cultuurhistorie

Inleiding

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

Toetsing

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Ook in de directe nabijheid zijn deze niet terug te vinden. In het landschappelijke inpassingsplan die is opgesteld voor het plangebied is rekening gehouden met de karakteristieken van de Overboeicop en het veenweidelandschap. Daarmee kan worden gesteld dat voorliggend plan niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

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

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

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

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

Provinciaal Waterplan

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

Waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater. Tevens dient bij een toename aan verhard oppervlak compenserend open water te worden gerealiseerd.

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te hou-

den tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma bewegen ze mee met veranderingen om hen heen en benutten ze kansen die zich voordoen in de regio.

Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het Waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Toetsing

Voor het plan is de digitale watertoets⁶ van het Waterschap Rivierenland doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Als gevolg van dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 1.500 m² in het landelijk gebied. Daarmee is er voor de lozing van hemelwater in oppervlaktewater afkomstig van de nieuwe verharding geen compensatieverplichting om het verlies aan waterberging te compenseren.

De initiatiefnemer heeft contact gehad met het waterschap. Hieruit volgt dat de watergang tussen de Overboeicop en het plangebied een A-water betreft. Dit betekent dat de aanleg van uitstroomvoorzieningen in deze watergang meldingsplichtig zijn. De watergang is in beheer bij waterschap Rivierland en heeft een tweezijdige beschermingszone van 5 meter, die in principe onbebouwd moet blijven. Voor het oprichten van objecten in de beschermingszone op het perceel en eventuele verplaatsing van de bestaande brug bestaat een vergunningsplicht. Ter plaatse geldt ook dat het waterschap wegbeheerder is. Dit betekent dat bij een eventuele aanvraag van een watervergunning voor het verplaatsen van de brug, ook de uitrit moet worden meegenomen in de vergunningaanvraag. Een in kennisstelling is hiervoor niet voldoende.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal nader bekeken worden of een vergunning noodzakelijk is voor de realisatie van de woning. Daarmee vormt het aspect water verder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

⁶ Waterschap Rivierland (2017). Digitale Watertoets. Overboeicop (ong.) Schoonrewoerd. Dossiercode: 20170630-9-15578. 30 juni 2017.

5.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

Toetsing

In maart 2017 is door SAB een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of het NNN. Gezien de afstand tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden, de tussengelegen verstorende elementen (zoals wegen) en de kleinschaligheid van het plan, wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden.

Soortenbescherming

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Onderzoek naar de mogelijk aanwezige kleine modderkruiper is, omdat het beschermingsregime uit de Flora- en Faunawet voor deze soort in de Wet natuurbescherming is komen te vervallen, niet langer noodzakelijk.

Het plangebied vormt in de huidige situatie geen geschikt biotoop voor de rugstreeppad vanwege de afwezigheid van vergraafbaar zand en ondiepe poeltjes. In een later stadium, wanneer het plangebied uit braakliggend terrein bestaat, kan het terrein wel een geschikte leefomgeving voor de rugstreeppad vormen. Tijdens de bouwwerkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met rugstreeppadden om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Aanbevolen wordt om eventuele natte plekken te dempen (na controle op individuen en eisnoeren) en het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Als deze voorzorgsmaatregelen genomen worden voor de rugstreeppad, zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën niet te verwachten met de beoogde ontwikkelingen.

⁷ SAB (2017). Quick scan flora en fauna. Overboeicop ong., Schoonrewoerd. Projectnummer: 150267. 14 maart 2017.

Er dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht en met de broedperiode van vogels. Als tijdens de werkzaamheden een broedende vogel wordt aangetroffen, dan mag dit nest niet worden beschadigd of worden weggehaald. Nesten van soorten met een ongunstige staat van instandhouding mogen tijdens het broeden ook niet worden verstoord.

Conclusie

Met het nemen van voorzorgsmaatregelen ten aanzien van de rugstreeppad tijdens de bouwfase, de zorgplicht en de broedperiode van vogels geldt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de bestaande inrit ontsloten op de Overboeicop. Deze ontsluiting hoeft niet te worden aangepast. De Overboeicop kan de toename van het aantal verkeerbewegingen eenvoudig verwerken.

Parkeren

Het plan voorziet in een nieuwbouw van één woning. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormering van de gemeente. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van drie parkeerplaatsen (afgerond) per woning. In het plangebied is op het erf voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen op te vangen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat het plan voorziet in de bijbehorende parkeerbehoefte. Aangetoond moet dan worden dat het plan voorziet in de realisatie van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

5.7 Economische haalbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. De kosten die verband houden met deze wijziging, alsmede met de uitvoering ervan en planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. In deze anterieure overeenkomst zal ook het elders in te vullen resterende bouwrecht worden vastgelegd. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld. De kosten voor het opstellen van het plan zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Er is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Leerdam' en 'Buitengebied Leerdam, 1e herziening'.

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, eventueel gecombineerd een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (maximaal 50% van het totale vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m²). Een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Het onderscheid tussen niet-publieksgericht en publieksgericht ziet vooral op het al dan niet publieksaantrekkelijk zijn van de activiteit. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een niet-publieksgerichte activiteit geen verkeersaantrekkende werking en geen parkeerdruk kent, waardoor een dergelijke activiteit doorgaans zonder problemen in een woning kan plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Gebouwen, zoals de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 650 m³ bedragen. De maximum goothoogte van de woning is op de verbeelding aangegeven en bedraagt maximaal 4 m. De maximum bouwhoogte is opgenomen in de regels. Deze bedraagt maximaal 10 m. Voor bijgebouwen geldt dat de maximum goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 5 m bedragen. Er mag niet meer dan 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 1

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is bedoeld voor de bescherming van mogelijk aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden. Deze overblijfselen dienen zoveel mogelijk in de grond (in situ) bewaard te blijven. Voor de bodemingrepen (werkzaamheden in de bodem; zie de regels voor de volledige lijst) dieper dan 30 cm beneden het maaiveld én groter dan 100 m² is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.2 Algemene regels

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

7 Procedure

7.1 Algemeen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal voorliggend ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.2 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft met de direct omliggende bureaus van het plangebied contact gehad over de voorgenomen ontwikkeling en deze nader toegelicht. Het gaat om de bewoners van Overboeicop 22, 24, 26 en 7. Uit deze gesprekken zijn geen bezwaren of specifieke wensen voor de ontwikkeling naar voren gekomen.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld het waterschap en de provincie.

Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft per brief (d.d. 30 november 2017) haar reactie gegeven op het plan. Het waterschap had enkele opmerkingen ten aanzien van de regels en toelichting.

Regels

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen' ontbrak abusievelijk 'water en waterhuishoudkundige doeleinden'. Dit is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd.

Toelichting

Tevens heeft het waterschap een aantal aanbevelingen en opmerkingen geplaatst ten aanzien van de waterparagraaf uit deze toelichting. Deze aanbevelingen en opmerkingen zijn overgenomen en verwerkt.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft per mail (d.d. 13 december 2017) haar reactie gegeven op het plan. De provincie merkt op dat zij ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit geen opmerkingen hebben. De woning wordt keurig ingepast in het lint van Overboeicop in het veenweidelandschap. Er is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Voorheen was een agrarisch veeteelt bedrijf gevestigd. Er wordt ca. 1.800 m² aan opstallen gesloopt en hiervoor wordt één woning teruggebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling. De provincie heeft geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken (5 juli 2018 tot en met 15 augustus 2018) ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzageperiode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om over het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk, dan wel mondeling gemotiveerde zienswijzen bekend te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.