

Bestemmingsplan



Oud Schaik 33a

17 april 2014

IDN NL.IMRO.0545.BPOudSchaik33a-BP01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept		
(voor)ontwerp	2 juli 2012	
Ontwerp	26 nov. 2012	1e versie
Ontwerp	9 feb. 2013	2e versie
Ontwerp	7 maart 2013	3e versie
Ontwerp	6 juni 2013	4e versie
Ontwerp	24 juni 2013	5e versie
Vaststelling	17 april 2014	

Opdrachtgever:
Dhr. D. Bac

Door:
Mr. A.J. Bijl

EINHARD, adviesbureau voor ruimtelijke projecten
Christiaan de Vrieslaan 43
3241 GC Middelharnis
T 06 - 20467030
E [eindhoven@live.nl](mailto: eindhoven@live.nl)

In samenwerking met:
Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
Energieweg 4a
4231 DJ Meerkkerk
T 0183 - 351 000
E info@hansrietveldagrarischadvies.nl

EINHARD
A d v i e s b u r e a u



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel	5
1.3. Ligging plangebied	6
1.4. Vigerende bestemmingsregeling	6
1.5. Leeswijzer	7
2. Beleidskaders	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	11
2.3. Gemeentelijk beleid	12
2.4. Conclusie	16
3. Beschrijving van het project	17
3.1. Aanleiding	17
3.2. Ligging van het plangebied	18
3.3. Huidige situatie	18
3.4. Beschrijving van het project	19
4. Planopzet: Sectorale aspecten	21
4.1. Algemeen	21
4.2. Ruimtelijke aspecten/welstandsbeleid	21
4.3. Groen	21
4.4. Verkeerskundige aspecten	21
4.5. Water	22
4.6. Geluid	24
4.7. Luchtkwaliteit	25
4.8. Bodem	26
4.9. Bedrijven en milieuhinder	26
4.10. Externe veiligheid	28
4.11. Kabels en leidingen	29
4.12. Ecologie	29
4.13. Archeologie	30
5. Juridische planbeschrijving	33
5.1. Bestemmingsplansystematiek	33
5.2. Verbeelding	33
5.3. Planregels	34
5.4. Overgangs- en slotregels	35
6. Uitvoerbaarheid en conclusie	37
6.1. Economische uitvoerbaarheid	37
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3. Afweging en conclusie	37

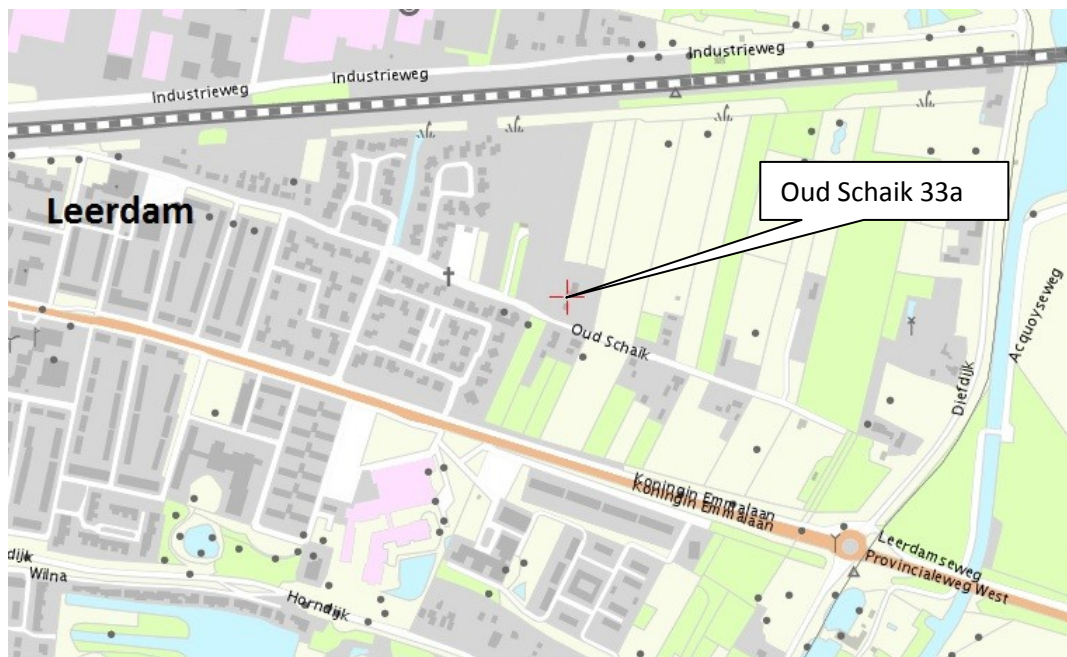
7. Procedure bestemmingsplan	39
7.1. Inleiding	39
7.2. Vooroverleg	39
7.3. Vaststellingsprocedure	39
8. Bijlagen:	41
- Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland	42
- Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland	43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de locatie Oud Schaik 33a te Leerdam staat het woonhuis van de heer D. Bac. Onder de naam “Gebroeders Bac Hoveniers” exploiteert de heer Bac ter plaatse een hoveniersbedrijf. In de afgelopen tijd heeft het bedrijf stabiliteit en groei laten zien. Hierdoor is het wenselijk geworden om op het woonperceel van de heer Bac bedrijfsmatig gebruik toe te staan.

Aanvankelijk was het de bedoeling om dit bedrijfsmatige gebruik te formaliseren via een afwijkingsprocedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In een brief van 5 augustus 2011¹ liet gemeente Leerdam weten hier positief tegenover te staan. Op een later moment werd met gemeente Leerdam afgesproken dat het wenselijker zou zijn om een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te doorlopen. Onderhavig document vormt de toelichting voor dit bestemmingsplan.



Locatie Oud Schaik 33a te Leerdam

1.2. Doel

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden waarmee uitvoering kan worden gegeven aan het voornemen om de beoogde bedrijfsfunctie op het perceel te formaliseren.

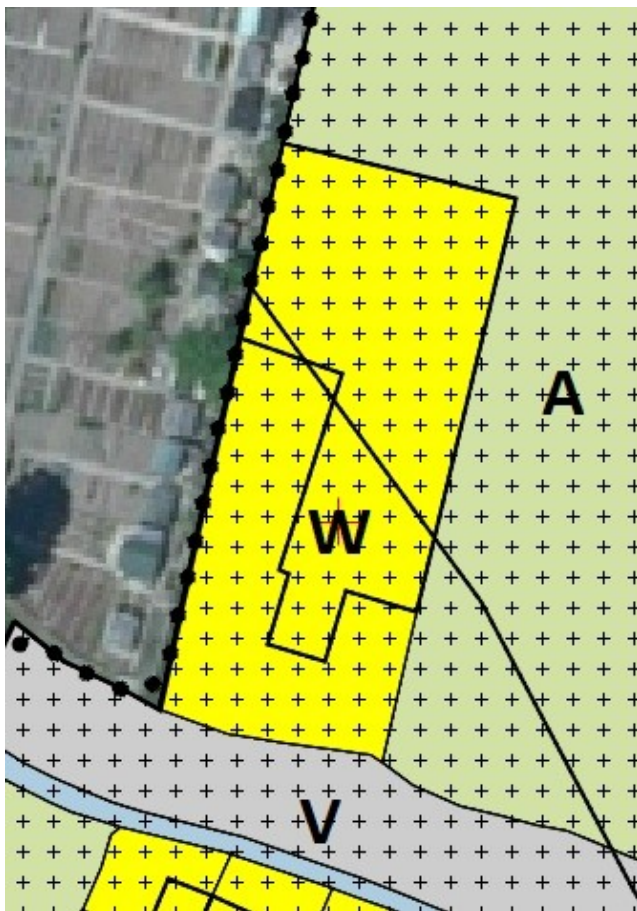
¹ Brief van 5 augustus 2011, kenmerk OV 2011132.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oud Schaik 33a, gelegen aan de oostzijde van het dorp Leerdam. Het gaat om het perceel kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummer 3556. Het plangebied volgt de kadastrale grenzen en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door agrarisch gebied, aan de zuidzijde door de weg Oud Schaik en aan de westzijde door een volkstuintencomplex.

1.4. Vigerende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam”. Dit bestemmingsplan werd vastgesteld op 30 september 2010. De bestemming ter plaatse is “Wonen”. Tevens is een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” toegekend. Het onderhavige plan is in strijd met de voorschriften van de bestemming “Wonen”.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Blijkens artikel 19, lid 1 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de gronden die zijn aangewezen voor “Wonen” bestemd voor:

- woningen al dan niet in combinatie met een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- nevenfuncties;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- onderhoudspaden langs watergangen

De toegestane bedrijfsactiviteiten worden verderop in artikel 19 verder uitgewerkt. Aan de niet-publieksgerichte bedrijvigheid zijn voorwaarden verbonden (o.a. maximaal 25% van het vloeroppervlak, voldoende parkeergelegenheid, geen onevenredige verkeersaantrekkende werking, geen afbreuk aan het woonkarakter). Publieksgerichte bedrijvigheid is alleen toegestaan ter plaatse van daarvoor aangewezen gronden.

In artikel 19.7.3. van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omzetting van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Ook aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Belangrijk om te vermelden is in ieder geval dat de wijzigingsbevoegdheid mede betrekking heeft op 'buitengebied gebonden bedrijven' en dat wijziging slechts toegestaan is in daarvoor aangewezen zones. Het gebied waar onderhavige locatie deel van uitmaakt is in de "Integrale visie Leerdam" en in de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied" aangemerkt als gebied waarin dergelijke functies zijn toegestaan (oranje zone). Abusievelijk is deze zone op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" niet overgenomen als 'Wro zone - wijzigingsgebied kerngebied'). In een volgende herziening van voormeld bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting van het bestemmingsplan biedt in hoofdstuk 2 een positionering van onderhavig initiatief in het beleidskader van hogere overheden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een dieper inzicht gegeven in de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt de bestaande situatie in beeld gebracht en wordt vervolgens een beschrijving gegeven van de nieuwe situatie. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 4 afgezet tegen diverse sectorale aspecten en daarbij relevante wetgeving en beleidsdocumenten. Daarna worden in hoofdstuk 5 de plansystematiek en -regels toegelicht, waarna de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden aangetoond in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt de procedure beschreven, waarna in hoofdstuk 8 -tot slot- nog enkele relevante bijlagen worden toegevoegd.

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor onderhavig plan relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

Belangrijk is dat onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening een onderscheid gemaakt wordt tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt geformuleerd in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in verordeningen en bestemmingsplannen.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen. De Minister heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- a. Rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- b. Rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- c. Rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan de versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo 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.

De omgeving van Leerdam maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap Het Groene Hart. Kenmerkende gebiedskwaliteiten binnen dit gebied dienen behouden en versterkt te worden. De uitwerking hiervan laat het Rijk echter over aan de provincie en de gemeente. Voortbordurend hierop is het instrument van het nationale landschap in de nieuwe structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zelfs geschrapt. Onder verwijzing naar de hierna opgenomen paragrafen met provinciaal en gemeentelijk beleid, kan het Rijksbeleid hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten. Dit evenwel met uitzondering van onderstaand aandachtspunt vanuit het Besluit ruimtelijke ordening.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te vermelden

dat deze ontwikkeling aan een aantal voorwaarden voldoet (ladder voor duurzame verstedelijking). Deze voorwaarden zijn:

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

Bovengenoemde ladder voor duurzame verstedelijking heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming te bevorderen.

De ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke functies, betreffende wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. In het onderhavige geval gaat het om het toestaan van een hoveniersbedrijf (waarbij ondergeschikte detailhandel toegestaan is) in reeds bestaande bebouwing. Volgens gangbare definities (zie ook de begripsbepalingen in Bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Leerdam) is een hoveniersbedrijf te kwalificeren als een ‘agrarisch verwant bedrijf’, een bedrijf dat aan het buitengebied is gerelateerd. Een dergelijk bedrijf past in beginsel niet in binnenstedelijk gebied. Voorts kan benadrukt worden dat het hier een kleinschalige activiteit betreft.

Omdat het benutten van de redeneerlijn van de ladder ook goed mogelijk is voor andere ontwikkelingen, wordt hieronder ingegaan op de treden van deze ladder, zoals die hiervoor zijn weergegeven.

Ad a.: Onderhavig initiatief betreft niet een bedrijf dat zich nieuw in de markt aandient. Het betreft een reeds jaren bestaand bedrijf dat in de omgeving van Leerdam opereert, werkgelegenheid biedt en een brede klantenkring van particulieren, bedrijven en overheden bedient. Het bedrijf toont stabiliteit en groei en voorziet daarmee in een behoefte in de regio. Het accommoderen van het bedrijf zoals thans wordt beoogd, past derhalve binnen een actuele regionale behoefte.

Ad b.: Zoals hiervoor reeds werd aangegeven betreft de functie een ‘buitengebied gebonden’ functie. Naar zijn aard past deze functie niet (goed) in binnenstedelijk gebied. Dit heeft mede te maken met het in acht nemen van een milieuzonering. In tegenstelling tot de bestaande stedelijke gebieden (de dorpskernen) in de omgeving, betreft het onderhavige gebied Oud Schaik juist een gemengd gebied (bestemmingen agrarisch, wonen en groen), waarin een ‘buitengebied gebonden’ functie als het onderhavige hoveniersbedrijf als passend kan worden beschouwd. Dit komt overigens overeen met hetgeen de gemeente Leerdam heeft aangegeven op de kaart ‘Integrale visie’, waarop staat weergegeven dat in het gebied Oud Schaik verweving van functies wordt nagestreefd (oranje zone) (zie ook hierna).

Ad c. Het betreft hier een functie voor hoveniersbedrijf. Dit is naar zijn aard geen functie die een grote publiekaantrekkende werking genereert, zoals de stedelijke functies waarop de ladder voor duurzame verstedelijking ziet. Het perceel is overigens goed ontsloten via Oud Schaik (ca. 225 meter) naar de Stadhouders Janstraat en vanaf deze straat (ca. 160 meter) naar de Koningin Emmalaan / N327. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de locatie passend wordt ontsloten.

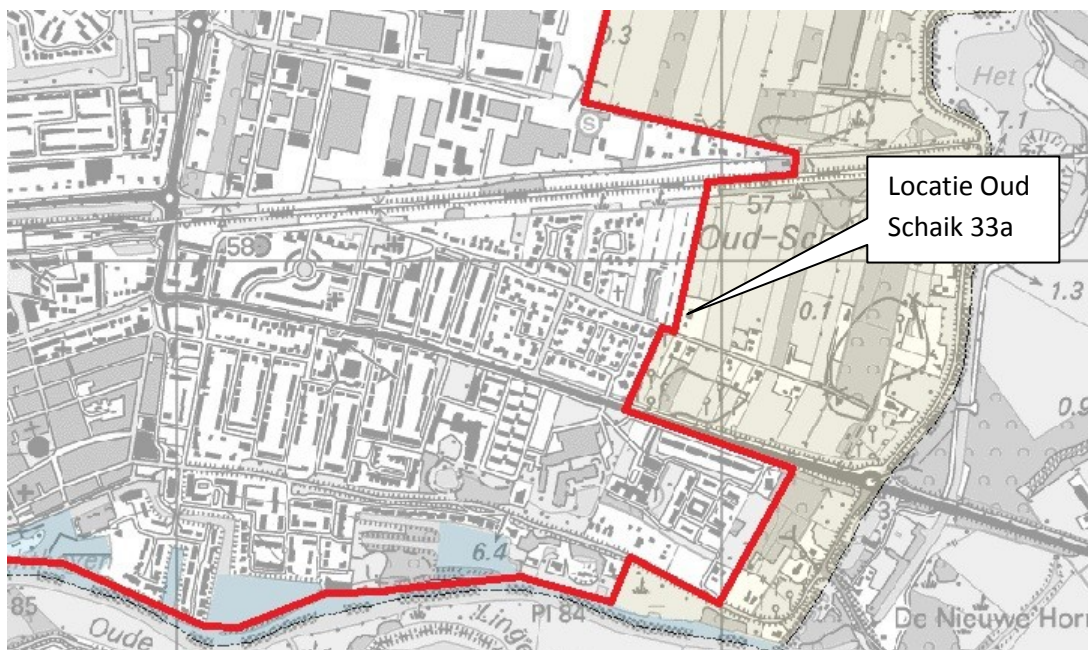
2.2. Provinciaal beleid

De Provincie Zuid-Holland heeft haar beleid op 2 juli 2012 vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (PSV). Deze visie vervangt de eerdere streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte en legt het provinciale beleid vast tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Nadien heeft de provincie de PSV (alsmede de bijbehorende verordening) enkele malen herzien. In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte in Zuid-Holland. Hierbij staat de provincie een vitaal Zuid-Holland voor ogen, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Goed wonen, werken en recreëren moet voor iedereen binnen handbereik zijn. De provincie onderscheidt vijf hoofddopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De provinciale structuurvisie kent een juridische doorwerking in de Provinciale Verordening Ruimte (PVR) (vastgesteld op 2 juli 2010, laatstelijk geactualiseerd in 2012, welke actualisatie werd vastgesteld door Provinciale Staten bij besluit van 30 januari 2013). De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening zijn regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

Na de begripsbepalingen in artikel 1 van deze verordening bepaalt artikel 2 dat onder voorwaarden regionale afstemming nodig is (lid 1) en dat voor nieuwe stedelijke functies voldaan moet worden aan de ladder van duurzame verstedelijking (lid 2). Voor deze voorwaarden wordt hierbij terugverwezen naar paragraaf 2.1, onder het kopje 'Besluit ruimtelijke ordening' waarin op deze aspecten wordt ingegaan. Voorts wordt een beeldkwaliteitsparagraaf voorgeschreven voor nieuwe ontwikkelingen die ruimtelijke effecten sorteren en/of uitstraling naar het buitengebied hebben (lid 3). Voor dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



Uitsnede contourenkaart behorend bij de Provinciale Verordening Ruimte

Op bovenstaande uitsnede uit de contourenkaart van de Provinciale Verordening Ruimte is te zien dat het onderhavige perceel net buiten de bebouwingscontour ligt. Buiten deze bebouwingscontour mag in beginsel geen nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies plaatsvinden (artikel 3, lid 1 van de verordening).

In onderhavig geval gaat het om de wijziging van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming. Ten behoeve van de functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing beoogd. In artikel 3, lid 3, sub e van de verordening wordt aangegeven dat functiewijziging van bestaande bebouwing mogelijk is overeenkomstig de voorwaarden in artikel 3, lid 2 onder c van de verordening. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- a. De nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische percelen;
- b. De nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- c. De nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- d. Indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- e. Bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Ad a. In de omgeving van Oud Schaik 33a zijn in relatie tot agrarische bedrijvigheid geen milieutechnische aandachtspunten aanwezig die spanning opleveren met onderhavig initiatief. Er is slechts onbebouwd agrarisch terrein dat benut wordt voor akkerbouw.

Ad b. De werkzaamheden van het bedrijf worden hoofdzakelijk op het perceel van de klant uitgeoefend. Hierdoor zal slechts incidenteel en in beperkte mate sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking.

Ad c. Dit is inderdaad het geval.

Ad d. Er is geen sprake van een zorgfunctie.

Ad e. Mede omdat de werkzaamheden van het bedrijf hoofdzakelijk op het perceel van de klant worden uitgeoefend, is nauwelijks sprake van uitstraling van de activiteiten op de omgeving. Hierdoor is sprake van een functie die qua aard en schaal gelijk te stellen is aan een activiteit die overeenkomt met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Onderhavig plan voldoet deswege aan de voorwaarden van artikel 3, lid 3, sub e in combinatie met artikel 3, lid 2 onder c van de verordening. Hierdoor is er vanuit het provinciale beleid geen belemmering aanwezig voor de onderhavige ontwikkeling.

Artikel 4 van de verordening bevat bepalingen over agrarische bedrijven. Artikel 5 handelt over de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Artikel 6 gaat over bescherming van veenweideverkavelingspatronen en graslanden. De artikel 7 tot en met 9 gaan achtereenvolgens over kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Al deze artikelen bevatten geen bepalingen die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Ditzelfde geldt voor de artikelen 10 tot en met 20, die respectievelijk bepalingen bevatten over windenergie, regionale waterkeringen, buitendijks bouwen, veiligheidszonerings, lucht- en helihavens, vrijwaringszones voor vaarwegen, molenbiotopen, landgoed- en kasteelbiotopen, archeologie (zie overigens paragraaf 4.13), de limes en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie plus (2011)

Op 4 mei 2011 werd door de gemeente Leerdam de “Structuurvisie plus” vastgesteld. Doel van deze structuurvisie is om te komen tot een kwaliteitsscenario voor de toekomstige ontwikkeling van Leerdam. Hiertoe worden hoofdlijnen geformuleerd van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en onderscheiden deelgebieden in onderlinge samenhang.

Belangrijke ontwikkelingen die in de structuurvisie worden voorgestaan zijn de vernieuwing van de Entree van Leerdam (Recht van ter Leede tussen west en centrum) en de herontwikkeling van een aantal aangrenzende gebieden aan de centrumzijde. Met de vaststelling van het bestemmingsplan “Broekgraaf” in 2010 is bijvoorbeeld aan een van de programmapunten uit de structuurvisie uitvoering gegeven.

Binnen ruimtelijke kaders wordt positief gestaan tegenover economische ontwikkeling. Het voorliggende plan, waarin binnen bestaande bebouwing een economische drager wordt geïntroduceerd, past prima binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Zie evenwel ook hierna.

Er is overigens een nieuwe structuurvisie in de maak. Deze is echter nog niet beschikbaar.

Nota Economie (2008)

De Nota Economie 2008-2014 (“De koppeling van cultuur en economie”)² geeft inzicht in de huidige economie van Leerdam en geeft een beeld van de gewenste economische ontwikkeling voor de periode 2008-2014.

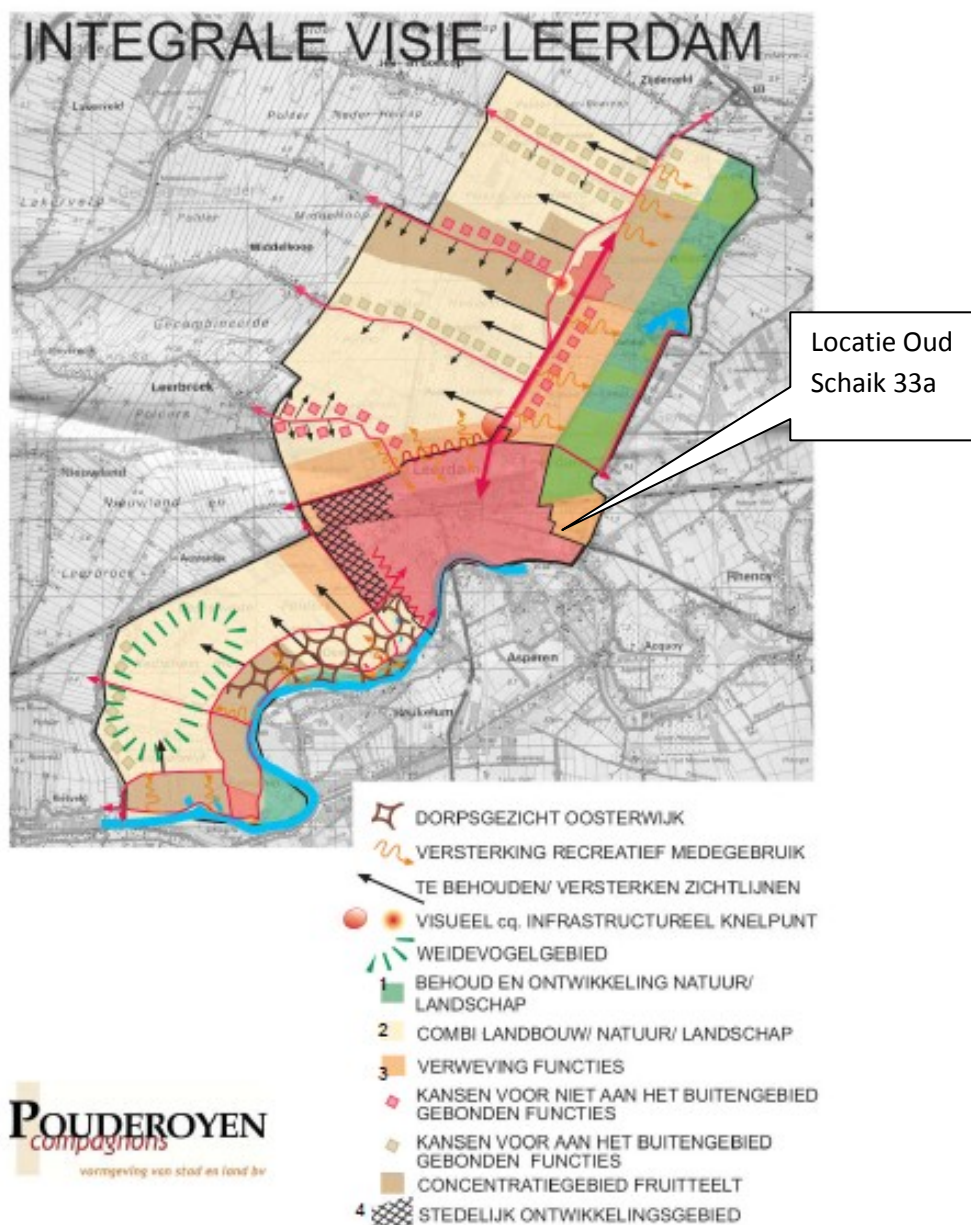
De nota laat zien dat Leerdam veel heeft te bieden aan haar inwoners en toeristen. Er is een prachtige natuurrijke omgeving. Er is een sterke identiteit als glasstad met een Glasmuseum, een glasblazerij en diverse galleries. En er is een historische binnenstad. Toch hebben de ondernemers in de binnenstad het niet altijd makkelijk, zo blijkt uit de gemiddelde omzetcijfers. Het lijkt erop dat Leerdam nog te weinig profiteert van de sterke punten.

Het college van B&W denkt Leerdam aantrekkelijker te kunnen maken voor bezoekers en toeristen door ervoor te zorgen dat de Leerdamse bezienswaardigheden beter met elkaar worden verbonden. Zo ontstaat een ‘culturele as’ die loopt van de Diefdijk (natuur) naar het centrum (historische binnenstad en cultuur) naar het straks verbouwde glasmuseum (glas) en het toekomstige beschermde dorp Oosterwijk (cultuur). Op die manier verwacht het college meer bezoekers en toeristen. Dat geeft een economische impuls aan de stad.

In het verbreden van de economie past een ontwikkeling die ook al in de Structuurvisie Plus staat genoemd, te weten het ontwikkelen van kleinschalige bedrijfslocaties in of aan de rand van woonwijken. Hoewel onderhavig initiatief hier naadloos op aansluit, geeft dit uitgangspunt nog geen concrete duidelijkheid over welke bedrijvigheid wel en welke niet kan worden toegestaan.

² Vastgesteld op 28 mei 2008.

Het is uiteraard wel voorstelbaar dat vanuit economisch oogpunt de vestiging van een hoveniersbedrijf een positief is. Hierbij kan namelijk tevens verwezen worden naar blz. 74 van de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam”. De gemeente wil meer ruimte reserveren voor nieuwe economische initiatieven in (daartoe geschikte delen van) het buitengebied. Er wordt een duidelijke lijn getrokken wat wel en wat niet kan. Niet alle mogelijke vormen van hergebruik zijn overal toelaatbaar. Aan het buitengebied gebonden functies hebben de voorkeur boven niet aan het buitengebied gebonden functies. Onderhavige procedure heeft betrekking op een buitengebied gebonden bedrijf en daarnaast beoordeelt de gemeente verzoeken tot hergebruik op basis van de gebiedsbestemming, de hierbinnen aanwezige waarden en de eventuele waarde van de bebouwing zelf. Hieronder wordt gedetailleerder ingegaan op het bestemmingsplan “Buitengebied”.



Afbeelding Integrale visie. Oud Schaik 33a is gelegen in de zone waarin verweving van functies wordt nagestreefd

Toelichting bestemmingsplan Buitengebied en Integrale Visie

Onderhavige locatie is gelegen in het gebied dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Leerdam. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 september 2010. Uit de toelichting op dit bestemmingsplan blijkt dat bij de totstandkoming hiervan is gewerkt met gebiedsindelingen. Deze gebiedsindeling wordt inzichtelijk gemaakt in de “Integrale visie Leerdam”. Het onderhavige plangebied is gelegen in een oranje zone (ook wel aangeduid als de Wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone). In deze zone liggen diverse opgaven voor met name recreatie, dit in combinatie met behoud van waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie. Het zijn de zones waar het grondgebruik nog veelal agrarisch is, maar waar een sterkte behoefte bestaat aan nieuwe functies. Dit vanwege de directe nabijheid (ontsluiting) van de stad Leerdam (behoefte aan recreatie, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen) en vanwege de afnemende economische draagkracht van de agrarische sector.

Vorenstaand uit zich onder andere in aanvragen voor landgoederen en vraag naar recreatievoorzieningen, zoals buitensportactiviteiten, “boeren golf” en een kinderboerderij. Ruimte wordt geboden voor nieuwe activiteiten, in afstemming met de agrarische sector. Hier ligt met name de opgave voor het zoeken naar combinatie van functies (zie onder andere de paragrafen 5.1 en 5.6 in de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied”).

Binnen de wro-zone-wijzigingsgebied kernrandzone zijn de meeste gronden eveneens in gebruik voor de agrarische sector. Deze gronden worden ook bestemd als “Agrarisch met waarden”. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied”. In dit hoofdstuk worden de opgaven en ontwikkelingen voor de toekomst themagewijs verder uitgewerkt. Het streekplan Zuid-Holland Oost en de regionale structuurvisie vormen een belangrijk uitgangspunt, evenals de StructuurvisiePlusLeerdam. In paragraaf 5.2, hier van belang, staan de mogelijkheden beschreven. De gemeente ondersteunt initiatieven voor plattelandsvernieuwing die het economisch en/of sociaal draagvlak in het agrarische gebied versterken. In onderhavig geval gaat het om een hoveniersbedrijf. Dergelijke bedrijven worden aangeduid als bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn. Zie hiervoor ook artikel 1.32 van de begrippenlijst in de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

Buitengebied gebonden bedrijven zijn weliswaar in grote mate ruimtelijk aan het buitengebied gebonden, maar toch veelal op de particuliere sector gericht (bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions). Deze bedrijven zijn daarom behalve in de zone voor buitengebied gebonden functies ook toegestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen binnen de “wro-zone-wijzigingsgebied kernrandzone”. Dus waar het onderhavige plangebied in gelegen is.

Abusievelijk is in het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” de “wro-zone - wijzigingsgebied kernrandzone” niet opgenomen op de verbeelding. Dit zal in een volgende partiële herziening op dit bestemmingsplan gecorrigeerd worden. Het laat onverlet het feit dat uit de toelichting op het bestemmingsplan genoegzaam blijkt dat het vestigen van een hoveniersbedrijf in de aangeduide gebied en wel of niet in een vrijkomend bedrijfsgebouw (omdat hier feitelijk om een woonbestemming gaat) als passend in het voorgestane ruimtelijk beleid kan worden beschouwd. Het betreft immers een kleinschalige buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit. Via de regels zal deze kleinschaligheid overigens gewaarborgd worden.

Samenvattend

Voor Oud Schaik 33a geldt volgens de toelichting op het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” een woonbestemming en past het vestigen van een bedrijf deels niet, maar deels wel in het ruimtelijk beleid. Omdat het hier gaat om een perceel dat feitelijk aansluit in een gebied met agrarische waarden is ook het hierop van toepassing zijnde ruimtelijk beleid onderzocht. Voorts blijkt ook uit de toelichting dat hier naar gekeken moet worden, omdat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” is gewerkt met een integrale visie. In deze visie heeft het gebied, dus ook het betreffende perceel, een oranje kleur gekregen. Dit is een zgn. “wro-zone” waar de vestiging van een hovenier is toegestaan. Alhoewel hier geen sprake is van vrijkomende, agrarische bebouwing, maar van een gebruikswijziging van een woonbestemming maakt dit dat feit niet anders. Het perceel is immers direct gelegen in de daarvoor bedoelde zone. Hierdoor kan gesteld worden dat het initiatief past in het toepasselijke beleid van de gemeente Leerdam.

2.4. Conclusie

Op grond van bovenstaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op of rondom onderhavige locatie spelen geen Rijksbelangen. Hierdoor laat het Rijk de regulering over aan provincie en gemeente. Het Rijksbeleid kan verder buiten beschouwing worden gelaten;
- Dit met uitzondering evenwel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in de toelichting op een bestemmingsplan voor een 'nieuwe' stedelijke functie dient te worden afgelopen. Hierdoor is aangetoond dat de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering oplevert voor onderhavig initiatief;
- De Provinciale Verordening Ruimte (PVR) verbiedt in beginsel de nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren. Onderhavige locatie ligt buiten deze contouren. Voor wijziging van een woonfunctie naar een bedrijfsfunctie binnen bestaande bebouwing geeft de PVR evenwel ruimte, mits aan de voorwaarden wordt voldaan van artikel 3, lid 2 sub c van de verordening. Dat is in casu het geval. Het initiatief past overigens ook in het streven van provincie Zuid-Holland naar een vitaal platteland;
- Ten aanzien van gemeentelijk beleid verdient opmerking dat structuurvisie en economische visie bevordering van kleinschalige bedrijvigheid in de nabijheid van de dorpskernen als uitgangspunt hanteren. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in de "Integrale Visie Leerdam" en in de toelichting op het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam". Onderhavige locatie is gelegen in het gebied dat in deze stukken wordt aangemerkt als gebied waarin verweving van functies wordt nagestreefd (kernrandzone). Aan buitengebied gebonden functies, zoals een hoveniersbedrijf, is in deze zone toegestaan.

De conclusie kan worden getrokken dat er vanuit Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmering bestaat voor onderhavig initiatief.

3. Planbeschrijving

3.1. Aanleiding

Enige tijd geleden is de heer D. Bac, samen met zijn broer, het hoveniersbedrijf “Gebr. Bac Hoveniers” begonnen. Het bedrijf richt zich met name op particulieren (tuinaanleg en onderhoud). Omdat in beginsel alle werkzaamheden door het bedrijf uitgevoerd worden op de locatie van de klant en materialen over het algemeen ook daar worden afgeleverd, levert dit ter plaatse van Oud Schaik 33a geen problemen op.

Het bedrijf heeft inmiddels de nodige stabiliteit laten zien. Het werk verloopt gestructureerd en er is een gevulde orderportefeuille. De broer van de heer D. Bac is recent uit het bedrijf getreden. Hiervoor in de plaats is er een vaste arbeidskracht aangetrokken. Incidenteel wordt gebruik gemaakt van de diensten van (een) zelfstandige arbeidskracht(en). Er is de potentie om door te groeien.

Omdat het bedrijf potentie heeft om door te groeien en het perceel fors is voor (alleen) een woonbestemming, ligt voor de hand de woonbestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming.

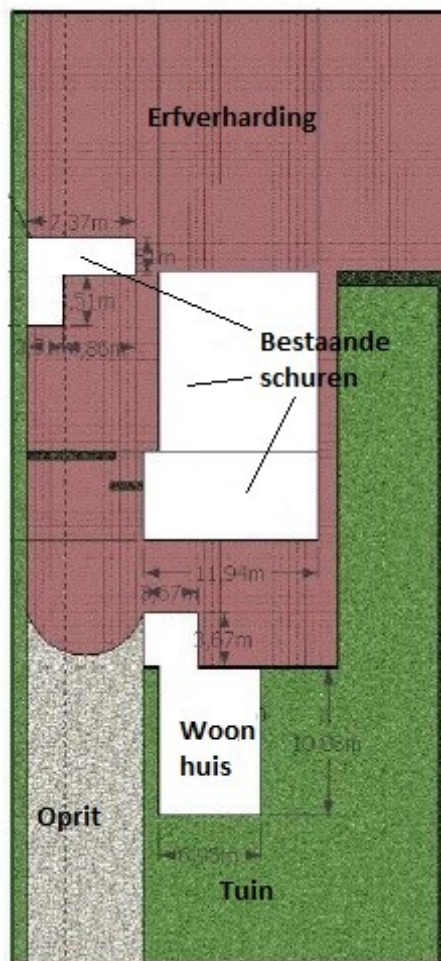


Luchtfoto van het plangebied

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied, Oud Schaik 33a, ligt direct tegen de rand van het stedelijk gebied van Leerdam (net buiten de contour uit de Provinciale Verordening Ruimte). Het perceel is gelegen aan een rustige weg, Oud Schaik, die binnen de bebouwde kom als woonstraat is te typeren en buiten de bebouwde kom als landelijke weg, met het karakter van een lint.

Aan de westkant grenst het perceel aan een gebied met volkstuinten. Ten noorden en oosten van de locatie ligt agrarisch gebied. Iets verderop geldt een natuurbestemming. Ten zuiden van het perceel, aan de overkant van de weg liggen enkele woningen. Aan de noordkant, op een afstand van meer dan 200 meter, loopt een spoorlijn. Daarachter ligt het industrieterrein Nieuw Schaik. In de omgeving van het plangebied is duidelijk sprake van functiemenging.



Plattegrond plangebied

3.3. Huidige situatie

Het perceel Oud Schaik 33a is een ruim perceel. Op het perceel staat een woonhuis, omgeven door een forse tuin. Een groot deel van het achterterrein is verhard. Binnen het plangebied is een brede oprit aanwezig.

Achter het woonhuis liggen een drietal schuren. De respectievelijke oppervlakten van deze schuren zijn: 135 m², 72 m² en 27 m². De schuren worden op dit moment benut voor opslag.

3.4. Beschrijving van het beoogde gebruik

Het plan beoogt het voornemen te formaliseren om de woonbestemming die thans op het perceel rust te wijzigen naar een bedrijfsbestemming (met maatbestemming voor een hoveniersbedrijf). Hierdoor komt de functionaliteit van het perceel beter tot zijn recht.

Het is de bedoeling de activiteiten volledig te projecteren binnen de bestaande bebouwing en verharding. Het is voorts nog niet de bedoeling om nieuwe bebouwing toe te voegen. De functies die binnen de bestaande schuren en op de bestaande verhardingen worden beoogd, zijn de volgende:

- schuren voor opslag materiaal, machines, gereedschap;
- kantine, kantoor, werkplaats;
- parkeren.



Schets van het perceel (de rode stippellijn geeft de begrenzing van het plangebied weer)

Onder de nieuwe bestemming wordt één hoveniersbedrijf toegestaan. De bedrijfsmatige activiteiten die hiermee samenhangen, vinden alleen plaats binnen het bouwvlak, dat wil zeggen: achter de bedrijfswoning en de overige gebouwen. Met uitzondering van een eenmalige uitbreiding met 10% van de bebouwing kan er geen toename van bebouwing plaatsvinden.

Het bestemmingsplan staat het op ondergeschikte wijze kweken en verkopen van planten en siergewassen toe. Het bestemmingsplan definieert ondergeschikt in dit verband als maximaal 20% van de bruto omzet op jaarbasis.

Ter plaatse zijn alleen hoveniersactiviteiten toegestaan in dienstverlenende zin: aanleg en onderhoud van tuinen en andere groenvoorzieningen. Detailhandel is niet toegestaan.

De bestaande woning blijft het woonhuis van de heer Bac. Na wijziging zou hier dus sprake zijn van een bedrijfswoning. Toevoeging van een extra woning is niet aan de orde.

4. Planopzet: Sectorale aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde functiewijziging die aanleiding is voor het voorliggende bestemmingsplan afgezet tegen relevante sectorale aspecten en daarbij behorende wetgeving en beleidsdocumenten.

4.2. Ruimtelijke aspecten/welstandsbeleid (Beeldkwaliteitsparagraaf)

Sinds 2003 beschikt de gemeente Leerdam over een Welstandsnota.³ Hierin zijn criteria opgenomen waaraan bouwplannen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, moeten voldoen om in overeenstemming te zijn met de redelijke eisen van welstand.

Voor Oud Schaik is in de Welstandsnota een gebiedsbeschrijving opgenomen en er zijn welstandscriteria vastgelegd. Omdat er in het onderhavige geval vooralsnog geen nieuwe bebouwing wordt beoogd, kan dit aspect in beginsel buiten beschouwing worden gelaten. Mocht in de toekomst wel nieuwe bebouwing worden beoogd, dan dient die uiteraard aan het welstandsbeleid getoetst te worden. Hierbij dient tevens aandacht te worden geschonken aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals die wordt gevraagd in artikel 2 lid 3 van de Provinciale Verordening Ruimte (zie ook hieronder sub 4.3.).

4.3. Groen

De gemeente Leerdam hecht aan het groene karakter van het gemeentelijk gebied. Volgens de Welstandsnota is er ter plaatse van Oud Schaik sprake van een groen karakter, dat versterkt wordt door de vele voortuinen. Het afwisselende beeld langs het lint wordt gewaardeerd.

In het onderhavige geval ligt aan de voorzijde van de woning een forse tuin. Deze tuin maakt deel uit van het groene karakter, zoals dit door de Welstandsnota wordt omschreven. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de situering en inrichting van de voortuin. Voorts heeft initiatiefnemer een groenstrook aangelegd langs de bedrijfsoprit. Tevens bestaan er plannen om de zijkant en achterzijde van het perceel met groen af te schermen, waardoor het perceel visueel wordt ingepast in het landschap. Hierdoor blijft het groene karakter gewaarborgd.

4.4. Verkeerskundige aspecten

Parkeren

Zoals elders in dit document al werd aangegeven vinden de werkzaamheden van het bedrijf hoofdzakelijk plaats op de locatie van de klant. Op die plek wordt over het algemeen ook het materiaal afgeleverd. Voor zover echter sprake is van bezoek aan het onderhavige perceel, kan geconstateerd worden dat er ruimschoots gelegenheid is voor parkeren op eigen terrein. Er is meer dan genoeg plaats voor meerdere voertuigen.

³ Er is een herziening uit mei 2010.

Ontsluiten

Het perceel wordt ontsloten door een brede oprit. Deze oprit loopt langs het woonhuis naar achter. Door de aanwezigheid van deze oprit wordt het perceel goed ontsloten op de weg Oud Schaik.

Omdat de werkzaamheden van het bedrijf hoofdzakelijk op het perceel van de klant worden uitgeoefend, zal slechts incidenteel en in beperkte mate sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De weg Oud Schaik is een rustige, landelijke weg, die verderop, op korte afstand, via de Stadhouders Janstraat wordt ontsloten op de N327. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersaspecten geen belemmering voor het plan opleveren.

4.5. Water

In het systeem van wet- en regelgeving in Nederland wordt voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen een watertoets wordt uitgevoerd. De onderhavige paragraaf beoogt hierin te voorzien.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Leerdam. In een vooroverlegreactie d.d. 1 november 2012 (brief met kenmerk 201226984)⁴ heeft het waterschap op het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan gereageerd. Naar aanleiding van deze brief is de paragraaf over waterkwantiteit uitgebreid. Tevens is aangegeven welke consequentie aan de orde is vanwege de afkoppeling van hemelwater. Voorts is in de regels een artikel toegevoegd die een zone langs de watergang vrijwaart van bebouwing ten behoeven van het uitvoeren van benodigd onderhoud aan deze watergang.

Algemeen

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

⁴ Zie bijlage 2 onder hoofdstuk 8.

Verder geldt er het gemeentelijke 'Waterplan Leerdam - Glashelder Water', dat in 2007 in nauwe samenwerking tussen het waterschap en de gemeente Leerdam tot stand kwam.

Relevante aandachtsgebieden in deze waterparagraaf, voortvloeiend uit bovengemelde documenten, zijn:

- de waterkwantiteit;
- de waterkwaliteit;
- de waterveiligheid;
- gescheiden opvang van hemelwaterafvoer;
- compensatie van waterberging bij toename van verharding;
- gevolgen grondwaterstand;

Uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen geen verdere verslechtering optreedt ten opzichte van de uitgangssituatie en dat waar mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in/langs een Bmin- en een Bberm-watergang. Voor deze watergangen geldt een kernzone van insteek tot insteek van de watergang en aan weerszijden een beschermingszone van 1 meter vanaf de insteek van de watergang. In de kern- en beschermingszone van een watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Werkzaamheden in deze zones zijn dan ook niet toegestaan, mits hiervoor een watervergunning is verleend. De beleidsregels van het waterschap geven aan of in afwijking van de verbodsregels (Keur) de gewenste werkzaamheden toegestaan zijn en een watervergunning verleend kan worden. Hierbij mag het beheer en onderhoud van een watergang evenals het waterbergende vermogen niet nadelig worden beïnvloed.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan voorzien in een regel die bepaalt dat ter plaatse van de watergang een strook van 1,5 meter, te meten vanaf de insteek (het talud), vrij van obstakels dient te worden gehouden ten behoeve van het plegen van onderhoud aan de watergang. Voorts geldt dat op dit moment ter plaatse geen sprake is van uitbreiding. De hoeveelheid verharding verandert niet. Met het waterschap geldt de afspraak dat contact opgenomen wordt wanneer initiatiefnemer wenst uit te breiden.

Waterkwaliteit

Het waterschap staat voor om hemelwater af te koppelen en af te voeren naar open water. Met het oog op na te streven goede waterkwaliteit dient dit af te voeren (hemel)water geen nutriëntenrijk/vervuild water te zijn. Het lozen van nutriëntenrijk/vervuild water op het oppervlaktewater heeft immers negatieve invloed op de kwaliteit hiervan.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de bestemming van het plangebied te veranderen van 'Wonen' naar 'Bedrijf', met dien verstande dat een maatbestemming wordt toegekend waardoor slechts een hoveniersbedrijf wordt toegestaan. Zoals ook in hoofdstuk 3 is aangegeven worden de bedrijfsactiviteiten in beginsel uitgeoefend op de locatie van de klanten van het bedrijf. De activiteiten ter plaatse na bestemmingswijziging betreffen met name opslag-, kantoor- en kantinefaciliteiten waardoor er nauwelijks sprake zal zijn van toename van af te voeren rioolwater. De verharde oppervlakten ter plaatse van de bestemmingswijziging zijn voorts aan te merken als 'schoon'. De beoogde activiteiten genereren geen vervuiling. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat negatieve invloed ontstaat op het oppervlaktewater.

Grondwaterstand

Een belangrijk aandachtspunt is vervolgens de omgang met het grondwaterpeil. Ter plaatse van Oud Schaik kunnen incidenteel hoge grondwaterstanden voorkomen. De gemeente Leerdam heeft hierover aangegeven dat het niet de bedoeling is dat het grondwaterpeil verlaagd wordt door drainage en/of bronbemaling. Mede omdat initiatiefnemer op dit moment geen voornemens heeft om de feitelijke inrichting te veranderen -het gaat in casu slechts om een functiewijziging, er wordt geen nieuwe bebouwing of toename van verhard oppervlakte beoogd-, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat veranderingen in de grondwaterstand zullen plaats vinden. Initiatiefnemer heeft geen plannen in die richting. Mocht in de verdere toekomst een andere inrichting van het perceel aan de orde komen, dan dient initiatiefnemer zich uiteraard te houden aan geldende wet- en regelgeving, waaronder die van het waterschap.

Conclusie

Resumerend wordt er (nogmaals) op gewezen dat in het onderhavige geval slechts sprake is van een functiewijziging. Er wordt vooralsnog geen nieuwe bebouwing beoogd. Tevens is er geen sprake van toename van verhard oppervlak. Hierdoor is er geen sprake van invloed van de beoogde ontwikkeling op de bovengenoemde aandachtsgebieden vanuit het water. Het aspect water staat dan ook niet aan de uitvoering van onderhavig plan in de weg.

4.6. Geluid

Wet geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft.⁵ Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied in acht moet worden genomen, bedraagt 250 meter.

Ook langs elke spoorweg bevindt zich volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder een geluidszone. De breedte van de geluidszones wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voorts zijn er zones rondom industrieterreinen waarop lawaaiproducerende bedrijven zijn toegestaan.

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale

⁵ Zie artikel 74 lid 1 Wgh.

ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing wanneer sprake is van geluidsgevoelige objecten. In het onderhavige geval gaat het om een bedrijfsbestemming. Deze functie wordt in de Wet geluidhinder niet genoemd als geluidsgevoelig object.

Conclusie

De onderhavige locatie ligt binnen een afstand van 50 meter van de weg Oud Schaik en binnen een afstand van 250 meter van de spoorlijn. Er zijn geen lawaaiproducerende industrieën in de omgeving. Omdat de bedrijfsfunctie niet geluidsgevoelig is in de zin van de Wet geluidhinder, levert het aspect geluid geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteitseisen' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

In de 'Wet luchtkwaliteitseisen' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM10- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM10;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In het onderhavige geval is het de bedoeling om een bedrijfsfunctie toe te staan op een woonperceel. Het gaat in casu om één bedrijf met een relatief geringe omvang en nagenoeg te verwaarlozen impact (werkzaamheden worden immers op locatie van de klant uitgevoerd). Op grond van het Besluit nibm is pas sprake van een bedrijfslocatie wanneer deze bestemd is voor vestiging van twee of meer bedrijven. Hieruit kan afgeleid worden dat onderhavig initiatief -hoewel (nog) niet expliciet benoemd in de Regeling nibm- in een categorie valt die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Met behulp van de saneringstool ([www.saneringstool](http://www.saneringstool.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is een indicatie gegeven van de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van zoekgebieden. In 2011 ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie PM10 in het onderhavige plangebied onder de 22 µg/m³. In datzelfde jaar bedraagt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO2 hier onder de 20 µg/m³. De jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ter plaatse van Oud Schaik 33a dus ver onder de grenswaarden uit de Wlk.

Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.8. Bodem

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening⁶ dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In onderhavig plan is sprake van een functieverandering van wonen naar bedrijf. Hierdoor is geen noodzaak om nader onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waarin zich mogelijk nadelige effecten kunnen voordoen.

Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

⁶ Zie artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Door de VNG zijn richtlijnen gepubliceerd die gehanteerd kunnen worden bij het bepalen van in acht te nemen afstanden tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige functies.⁷ Deze afstanden staan vermeld in de hieronder toegevoegde tabel.

In onderhavig geval ligt het bedrijventerrein Nieuw Schaik op enige afstand van het plangebied. Op dit bedrijventerrein wordt bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 3.2.⁸ Het bedrijventerrein ligt echter op meer dan 300 meter van onderhavige locatie. Bovendien is de bedrijfsfunctie op het perceel Oud Schaik 33a niet aan te merken als een gevoelige functie in dit verband. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

Omgekeerd zou van de toe te kennen bedrijfsfunctie mogelijk effect verwacht kunnen worden op de omgeving. Zoals in paragraaf 3.2 al is geconstateerd, is deze omgeving aan te merken als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

*Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

In de regels van het bestemmingsplan wordt beoogd ter plaatse een bedrijfsfunctie toe te staan tot maximaal milieucategorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, althans er wordt een hoveniersbedrijf toegestaan (maatbestemming). Op basis van bovenstaande tabel, uitgaande van een (maximale) milieucategorie van 3.1, moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 30 meter rondom betreffende bedrijfsfunctie waarin mogelijk effect verondersteld kan worden op het gebied van geur, geluid, stof en/of gevaar. Overigens zal de uitstraling van de activiteiten op het perceel dermate gering zijn (zoals eerder aangegeven vinden de werkzaamheden hoofdzakelijk plaats op de percelen van de klant) dat sprake is van een functie die qua aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele woningen aanwezig. De woning Oud Schaik 48 ligt het dichtst bij het plangebied. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak en deze woning is ongeveer 17 meter. Echter, het gedeelte van het bestemmingsvlak dat in de nabijheid van de woning Oud Schaik 48 ligt, zal niet voor bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden benut. Dit perceelsgedeelte is namelijk ingericht als voortuin. Tevens wordt dit gedeelte gebruikt om het achterliggende deel te ontsluiten. Belangrijker is evenwel dat de regels van onderhavig bestemmingsplan deze bedrijfsactiviteiten uitsluiten doordat hieraan een nadere functieaanduiding is (e) (erf) is toegekend. De regels bepalen bij deze functie: “geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan”.

⁷ VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, ook wel het ‘groene boekje’ genoemd.

⁸ Op enkele plaatsen worden bedrijven tot milieucategorie 4.1 toegestaan. Deze locaties liggen echter op grotere afstand van onderhavige locatie.

De na te streven richtafstand dient hierdoor berekend te worden vanaf het binnen het bestemmingsvlak opgenomen bouwvlak. De afstand tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de woning Oud Schaik komt hierdoor op ongeveer 28 meter (vanaf de bedrijfswoning; die echter niet voor bedrijfsmatige activiteiten zal worden benut), dan wel op ongeveer 36 meter (vanaf het perceelsgedeelte waarop bedrijfsgebouwen zijn toegestaan; de huidige aanwezige bebouwing ligt nog iets verder naar achteren).

Resumerend is het volgende van belang:

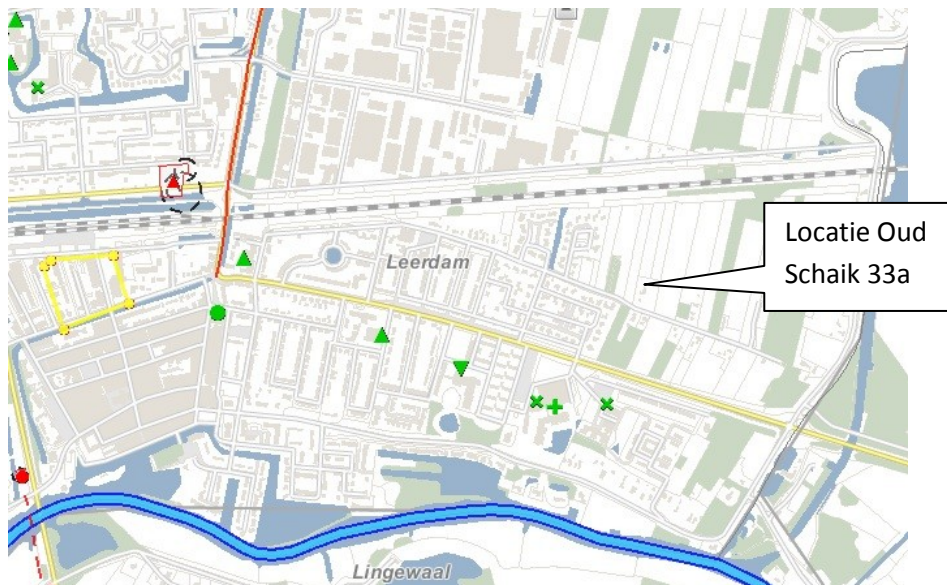
- Hoewel onderhavig bestemmingsplan uitgaat van activiteiten tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, gaat het hier om een hoveniersbedrijf waarvan gesteld mag worden dat deze functie qua aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2. De richtafstand met betrekking tot deze categorie bedraagt 10 meter;
- Op het voorste perceelsgedeelte worden geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De afstand tussen het binnen het bestemmingsvlak opgenomen bouwvlak en de dichtst bij gelegen woning bedraagt ongeveer 28 meter;
- Wanneer bij het berekenen van de afstand de bedrijfswoning buiten beschouwing wordt gelaten (in de woning vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats), bedraagt de kortste afstand tot de woning ongeveer 36 meter.

Op basis van bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot in de omgeving van het plangebied, waardoor dan ook geen belemmering wordt gezien ten behoeve van onderhavig initiatief.

4.10. Externe veiligheid

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.



Uitsnede risicokaart provincie Zuid-Holland

Uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er geen opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaats vindt, alsmede dat er geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. (Ook de spoorlijn ontbeert

de aanduiding voor transportroute voor gevaarlijke stoffen). Het aspect externe veiligheid staat daarom niet aan onderhavige planontwikkeling in de weg.

4.11. Kabels en leidingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het nuttig en nodig om na te gaan of er kabels en leidingen in het plangebied lopen en of de beoogde ontwikkeling gevolg heeft voor deze kabels en leidingen. In het onderhavige geval worden geen veranderingen beoogd in de bestaande bebouwing en verharding. Hierdoor vinden geen werkzaamheden in de grond plaats, waardoor geen invloed uitgaat van het plan op eventueel aanwezige kabels en leidingen.

4.12. Ecologie

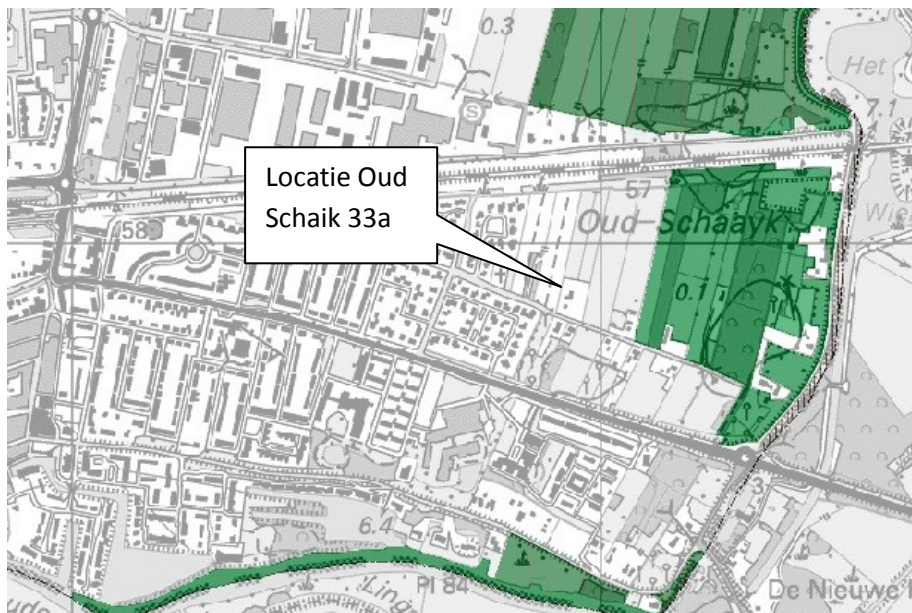
EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Natuurbeschermingswet

In 1998 is de nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen. In tegenstelling tot de oudere Natuurbeschermingswet, richt deze wet zich alleen op gebiedsbescherming. Omdat bleek dat in de nieuwe wet onvoldoende rekening was gehouden met Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn) is deze wet vanaf 2005 gewijzigd.



Uitsnede kaart Ecologische Hoofdstructuur

In het kader van de Natuurbeschermingswet dienen bij nieuwe ontwikkelingen interne en externe effecten (dus zowel binnen als buiten de Natura 2000 gebieden) op de natuur

onderzocht te worden, een en ander met het oog op bescherming van soorten en habitats. Daarbij dient:

- uit populatiedynamische gegevens te blijken dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven;
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner te worden;
- er een voldoende grote habitat te blijven bestaan om de populatie van die soort op lange termijn in stand te houden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet, althans er is dan onder voorwaarden een vrijstelling mogelijk voor het indienen van een ontheffingsaanvraag. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

In het onderhavige geval wordt de beoogde functieverandering volledig geprojecteerd binnen reeds bestaande bebouwing c.q. binnen een reeds bestaand bouwvlak. Hierdoor is er geen effect te verwachten met betrekking tot het leefgebied van eventueel in de omgeving voorkomende beschermde diersoorten en is ook geen invloed te verwachten op de natuurgebieden die op enige afstand van het perceel liggen.⁹ Hierdoor levert het aspect ecologie geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.13. Archeologie

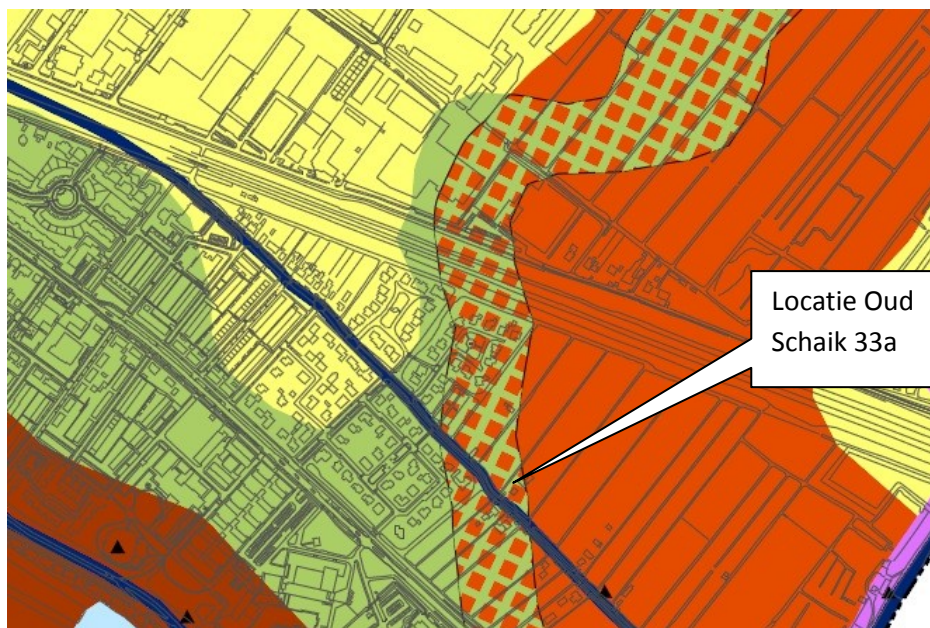
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de

⁹ De meest dichtbij gelegen natuurbestemming ligt op ongeveer 130 meter.

initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologisch materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de ‘verstoorder’ betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.



Uitsnede uit de archeologische verwachtings- en beleidskaart

Enige tijd geleden is in opdracht van de acht gemeenten van de regio Alblasserwaard / Vijfheerenlanden opdracht gegeven om voor het hele grondgebied van deze gemeenten (waaronder dus de gemeente Leerdam) een archeologische inventarisatie uit te voeren en vervolgens een archeologische verwachtings- en beleidskaart op te stellen. Hierboven is een uitsnede van deze kaart weergegeven.

Uit deze archeologische verwachtings- en beleidskaart is af te leiden dat het plangebied, Oud Schaik 33a, gedeeltelijk een middelmatige en gedeeltelijk een hoge verwachtingswaarde tussen 1 en 1,5 meter beneden maaiveld kent. Bij deze verwachtingswaarden gelden beleidsadviezen die aangeven dat archeologisch onderzoek nodig is respectievelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm, en bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm.

Ten behoeve van het veilig stellen van de potentiële archeologische waarden in het gebied is in de planregels een artikel opgenomen ‘Waarde - Archeologie 1’. In dit artikel zijn op basis van vorenbedoeld beleid voorwaarden opgenomen voor werkzaamheden in het plangebied.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Bestemmingsplansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Per 1 januari 2010 geldt de digitaliseringsverplichting en is bij verschil tussen de analoge en de digitale versie van een bestemmingsplan de digitale versie leidend. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal opgesteld, uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd, zodat deze ook digitaal raadpleegbaar zijn. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functies en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels.

Bij besluit van 20 december 2009 heeft de gemeente Leerdam het Bestekboek Digitale ruimtelijke plannen, RO Standaarden 2008 vastgesteld. In dit bestekboek worden de landelijk geldende regels toegelicht en aangevuld met specifiek voor de gemeente Leerdam geldende uitgangspunten. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met dit bestekboek.

5.2. Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De bestemming wordt op de verbeelding weergegeven met een bestemmingsvlak. Dit geeft aan waar het bij de bestemming behorende gebruik is toegestaan. De bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding kent een bestemmingsvlak voor de bestemming Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf zijn gebouwen toegestaan. Deze kunnen evenwel slechts opgericht worden binnen het daartoe aangewezen bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden bouwwerken toegestaan die geen gebouw zijn.

Maatbestemming

Aan de bestemming van het perceel is de aanduiding (hv) toegevoegd. Dit betekent dat de gronden binnen de bedrijfsbestemming uitsluitend kunnen worden benut voor de exploitatie van een hoveniersbedrijf.

Nadere functieaanduiding

Aan het voorste gedeelte van het bestemmingsvlak is de functieaanduiding (e) (erf) toegevoegd. Deze nadere functieaanduiding brengt met zich mee dat op dit perceelsgedeelte geen bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Dit om te voorkomen dat er hinder zou kunnen ontstaan voor omliggende woningen (zie paragraaf 4.9).

5.3. Planregels

5.3.1. Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3.2. Bestemmingsregels

Bedrijf

Het bestemmingsplan voor onderhavig gebied kent slechts één bestemming: de bestemming Bedrijf. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijfsactiviteiten. Gebouwen mogen alleen in het daarvoor aangewezen bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak zijn onder voorwaarden bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Voorts is een bedrijfswoning toegestaan.

In onderhavig plan is aan het perceel een maatbestemming 'sb-hb' toegekend. Deze maatbestemming geeft aan dat het perceel (alleen) bedoeld is voor een specifieke vorm van bedrijf, te weten een hoveniersbedrijf.

In de regels is voorts rekening gehouden met een strook van 1,5 meter vanaf de insteek (het talud) van de belendende watergang. Dit ten behoeve van het plegen van onderhoud aan deze watergang.

Archeologie

Uit de archeologische verwachtings- en beleidskaart die is opgesteld voor de regio Albrandswaard / Vijfheerenlanden is af te leiden dat het onderhavige plangebied, Oud Schaik 33a, gedeeltelijk een middelmatige en gedeeltelijk een hoge verwachtingswaarde tussen 1 en 1,5 meter beneden maaiveld kent. Bij deze verwachtingswaarden gelden beleidsadviezen die aangeven dat archeologisch onderzoek nodig is respectievelijk bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm, en bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm. De beleidsadviezen zijn in onderhavig bestemmingsplan vertaald naar concrete regels. Via de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - 4' en 'specifieke vorm van waarde - 5' zijn de uitgangspunten voor de verschillende verwachtingswaarden tot uitdrukking gebracht.

5.3.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de maximale toegestane hoogte, toegelaten bouwwerken met afwijkende maten en toegestane overschrijding van bouwgrenzen.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken bij een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning.

Werking wettelijke regelingen

In deze bepaling staat aangegeven dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3.4. Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6. Uitvoerbaarheid en conclusie

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In het onderhavige geval gaat het om een particulier initiatief, dat volledig met de eigen middelen van het bedrijf wordt gefinancierd. Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid. Omdat de nieuwe functie volledig binnen bestaande bebouwing wordt geprojecteerd, c.q. de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige planologische situatie nauwelijks wijzigen (er vindt geen verandering plaats met betrekking tot het reeds toegekende bouwvlak) bestaat nagenoeg geen risico op planschade. Mocht zich toch een vergoedingsplicht voor planschade voordoen, dan wordt dit risico voor de gemeente afgedekt doordat een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De functiewijziging die in het onderhavige plan beoogd wordt zal gerealiseerd kunnen worden na het doorlopen van een planologische procedure. In verband hiermee heeft het ontwerp van het bestemmingsplan in de periode 11 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn acht schriftelijke en één mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn door de gemeenteraad afgewogen tijdens de behandeling van de vaststelling van dit bestemmingsplan op 17 april 2014. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast.

6.3. Afweging en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van een woonbestemming in een bedrijfsbestemming. De bestemmingswijziging vindt plaats op een fors perceel. Hierdoor past het onderhavige plan beter bij de functionaliteit van het perceel en is sprake van een duurzame bestemming. Voorts draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan het onderhavige plan derhalve als een wenselijke ontwikkeling worden beschouwd.

Uit het onderhavige document blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dat er geen belemmeringen bestaan en dat er dus niets aan planrealisering in de weg hoeft te staan.

7. Procedure bestemmingsplan

7.1. Inleiding

In het navolgende wordt een weerslag gegeven van de procedure die ter vaststelling van het bestemmingsplan is gevolgd.

7.2. Vooroverleg

In het 2e kwartaal van 2012 is het voorontwerp van het bestemmingplan in het kader van artikel 3.1 Bro in vooroverleg gebracht. De ontvangen vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 8.1.

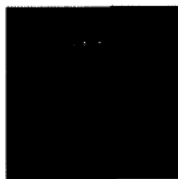
7.3. Vaststellingsprocedure

Ter voorbereiding van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan heeft het ontwerp hiervan -samen met bijbehorende stukken- in de periode 11 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een schriftelijke of een mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar maken. Binnen de termijn zijn er negen zienswijzen ontvangen.

De ontvangen zienswijzen zijn afgewogen door de gemeenteraad tijdens de behandeling van onderhavig bestemmingsplan in de raadsvergadering van 17 april 2014. De gemeenteraad heeft tijdens die vergadering besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Bijlagen:

1. Vooroverlegreactie Provincie Zuid-Holland d.d. 1-11-2012
2. Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland d.d. 1-11-2012



provincie **HOLLAND**
ZUID

Contact
M Molenwijk
T 070 - 441 74 11
m.molenwijk@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Leerdam
Postbus 15
4140AA Leerdam

Datum

- 1 NOV 2012

Ons kenmerk
PZH-2012-354389924

Uw kenmerk

-

Bijlagen

-

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan Oud Schaik 33a

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

ir. J. de Jong

hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65
stoppen dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



PZH-2012-356112821 dd. 31-10-2012

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

F (0344) 64 90 99

E info@wsrl.nl

I www.waterschaprivierenland.nl

Bank 63.67.57.269



**Waterschap
Rivierenland**

Gemeente Leerdam
T.a.v. mevrouw A. Siesling
Postbus 15
4140 AA LEERDAM

Datum:
1 november 2012

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
201226984

Behandeld door:
G. van Dinter-Schneider

Onderwerp:
Wateradvies Voorontwerp bestemmingsplan Oud Schaik 33a te Leerdam

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 94 26
g.van.dinter@wsrl.nl

Geachte mevrouw Siesling,

VERZONDEN 01 NOV 2012

Uw toegezonden Voorontwerp bestemmingsplan Oud Schaik 33a te Leerdam geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Samenvatting

Het plan Oud Schaik 33a in Leerdam omvat een functiewijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. De bestaande woning blijft gehandhaafd en wordt een bedrijfswoning. Er vinden vooralsnog geen uitbreidingen plaats en er is dan ook geen sprake van toename aan verharding. Langs het plangebied ligt een Bmin- en een Bberm-watergang.

Opmerkingen

Wij willen opmerkingen plaatsen over de waterparagraaf in de toelichting van het plan evenals over de verbeelding en de bijbehorende regels.

Toelichting

Punt 4.5 Water: Het in deze waterparagraaf genoemde is correct maar nog onvolledig.

Waterkwantiteit:

Het plangebied is gelegen in/langs een Bmin- en een Bberm-watergang. Voor deze watergangen geldt een kernzone van insteek tot insteek van de watergang en aan weerszijden een beschermingszone van 1 meter vanaf de insteek van de watergang. In de kern- en beschermingszone van een watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Werkzaamheden in deze zones zijn dan ook niet toegestaan, mits hiervoor een watervergunning is verleend. De beleidsregels van het waterschap geven aan of in afwijking van de verbodsregels (Keur) de gewenste werkzaamheden toegestaan zijn en een watervergunning verleend kan worden. Hierbij mag het beheer en onderhoud van een watergang evenals het waterbergende vermogen niet nadelig worden beïnvloed. Wij adviseren dit op te nemen in de toelichting van het plan.

Op dit moment is er geen sprake van uitbreiding en blijft de hoeveelheid verharding onveranderd. Indien de initiatiefnemer wenst uit te breiden en de verharding toeneemt, adviseren wij om contact op te nemen met het waterschap.

Waterkwaliteit:

De initiatiefnemer heeft het voornemen om hemelwater af te koppelen en af te voeren naar open water. Indien het gaat om schoon verhard oppervlak zijn er voor wat betreft de waterkwaliteit geen problemen te verwachten. De bestemming van het plangebied verandert van 'Wonen' naar 'Bedrijf' (hoveniersbedrijf). Er is hierdoor een kans dat nutriëntenrijk/vervuild water op het oppervlaktewater wordt geloosd. Wij adviseren om in het plan op te nemen op welke wijze de initiatiefnemer omgaat met het waterkwaliteitsaspect en (indien aan de orde) hoe een eventuele vervuiling van het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Verbeelding

Het gehele plangebied is bestemd als 'Bedrijf'. Wij adviseren om de in het plangebied gelegen B-watgangen te bestemmen als 'Groen' met de functieaanduiding water óf deze te bestemmen als 'Water'. Het laatste is een optie maar niet strikt noodzakelijk, omdat het geen hoofdwatgangen (A-watgangen) betreft. In de bijlage van deze brief zijn de modelregels voor de bestemmingen 'Groen' en 'Water' opgenomen.

Regels

Artikel 3 Bedrijf 3.1.b: De watgangen, gelegen in het plangebied, onder deze regel te noemen als een voorziening, heeft niet onze voorkeur. Wij adviseren om het water een eigen bestemming ('Groen' of 'Water') te geven en hiervoor de bijbehorende regel op te nemen in het plan.

De hierboven genoemde modelregels voor de bestemmingen 'Groen' en 'Water' vindt u in bijlage 1 van deze brief. In bijlage 2 is een situatietekening opgenomen met daarop de zonering van de B-watgangen.

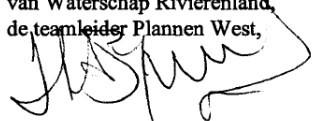
Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarbij verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist. De initiatiefnemer kan contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van het waterschap als hij in de toekomst voornemens is om in de genoemde zones van de watgangen werkzaamheden uit te voeren en/of indien er sprake is van een toename aan verharding. Wij adviseren hierbij het nummer van het locatiedossier **L-2011-049395** te vermelden.

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met G. van Dinter-Schneider, telefoonnummer (0344) 64 94 26, e-mailadres g.van.dinter@wsrl.nl.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
de teamleider Plannen West,



H.A.J. Smeets

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-VWE Caspar Joosten; T-BEO Cor Brouwer

Bijlage 1: Modelregels

1.1. Modelregel Groen

1.1.1. Groen en waterberging gekoppeld aan inhoud/oppervlakte

Modelregel 1

Modelregels (bijvoorbeeld Groen, Natuur) met bepalingen ten behoeve van waterberging, waterzuivering en infiltratie enkel gekoppeld aan oppervlakte/inhoud (locatie ligt niet vast).

Artikel 1 Groen

1.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden, met een oppervlakte van ten minste PM m² en een inhoud van ten minste PM m³;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen;
- d. ...

(PM: Verzoek aan gemeente om volgend begrip in regels op te nemen: infiltratie = een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking)

1.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ...;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt PM m.

1.2. Modelregel Water

1.2.1. Water, standaard

Modelregel 2

Modelregel ter bescherming van Water (bijvoorbeeld bestemming Water).

Artikel 2 Water

2.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. (verkeer te water);
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

2.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste PM m.

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
 Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
 T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
 E info@wsrt.nl I www.waterschapsrivierenland.nl
 Bank 63.67.57.289

Bijlage 2: Overzichtskaart zonering watergangen

Leerdam

Oud Schaik 33a



Legenda

- Plaatsnamen groot
- Top50 namen_plaats
- Top50 namen_water
- Huisnummer
- Stratnamen
- Kadastraal perceel
- Knooppunten Vastgesteld
- Bruggen legger
- Duikers legger
- Gemaal legger
- Stalzen legger
- Stuwem legger
- Syphon legger
- Vaste demmen Legger
- Waterslopen Vastgesteld
- Overig
- A
- A gebied onderhoud
- B
- B
- C
- Keuzone Vastgesteld
- Met geologischheid
- A
- A gebied onderhoud
- B
- C
- Kunstwerk Overig
- Kunstwerk Afscheiding
- Kunstwerk Bovenwaaier
- Kunstwerk Bruggen
- Kunstwerk Duikers
- Kunstwerk Overig

Auteur: GvDS

Datum: 04-10-2012

Waterschap Rivierenland vindt helder taalgebruik belangrijk. Heeft u opmerkingen bij het taalgebruik in deze brief? Dan kunt u daarover een mail sturen aan info@wsrt.nl.