

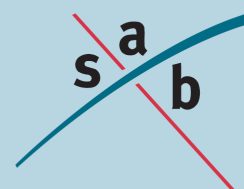
Vastgesteld bestemmingsplan

Lingedijk 111, Kedichem

Toelichting

Gemeente Leerdam

Datum: 5 maart 2015
Projectnummer: 130542
ID: NL.IMRO.0545.LINGEDIJK111-VS01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Inventarisatie uitgangspunten	6
2.3	Het plan – overwegingen en consequenties regelingen	15
3	Uitvoerbaarheid - beleidstoets	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Europees Beleid	20
3.3	Rijksbeleid	20
3.4	Provinciaal beleid	23
3.5	Regionaal beleid	30
3.6	Gemeentelijk beleid	33
4	Uitvoerbaarheid - onderzoeken	39
4.1	Milieu	39
4.2	Water	45
4.3	Ecologie	47
4.4	Cultuurhistorie	48
4.5	Archeologie	49
4.6	Verkeer	54
4.7	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	56
4.8	Economische uitvoerbaarheid	60
5	Wijze van bestemmen	61
5.1	Algemeen	61
5.2	Methodiek	61
5.3	Bestemmingen	62
6	Procedure	63
6.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	63
6.2	Zienswijzen	63

Bijlage(n)

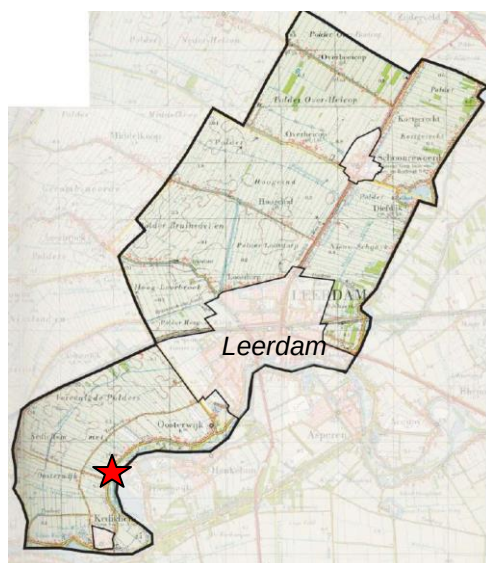
- 1 Inrichtingstekening;
- 2 Omgevingsrapportage – bodem – Lingedijk 111 te Kedichem (gemeente Leerdam); Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid; d.d. 13-01-2014;
- 3 Akoestisch onderzoek Lingedijk 111, Kedichem; SAB; kenmerk 130532; d.d. 11 februari 2015;
- 4 Verkeersbewegingen Lingedijk 111;
- 5 Reactienota zienswijzen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Situatie

In het buitengebied van Leerdam bevindt zich aan de Lingedijk 111 in Kedichem al langere tijd de vakantieaccommodatie “De Rozenhof”. Het betreft een voormalig agrarisch perceel met monumentale bebouwing op het voorste deel van het perceel. Deze bebouwing heeft na de beëindiging van de agrarische activiteiten een woon- en verblijfsrecreatieve functie gekregen.



Locatie Lingedijk 111 Kedichem(globaal)



Locatie Lingedijk 111 Kedichem, gezien vanaf de Lingedijk – kijkrichting in noordelijke richting. Ligging plangebied in het Buitengebied van de gemeente Leerdam

Voor de verblijfsrecreatieve functie is initiatief genomen voor de verhuur van de bestaande vakantieaccommodatie aan zowel zakelijke als particuliere recreatieve gasten. Het zakelijk gerelateerde recreatief gebruik betreft de verhuur van de accommodatie aan bedrijven, instellingen of instanties voor zogenaamde “heidesessies”, een mengvorm van vergaderen, training, verblijfsrecreatie en ontspanning. Het initiatief betreft de verhuur aan maximaal 25 personen. De

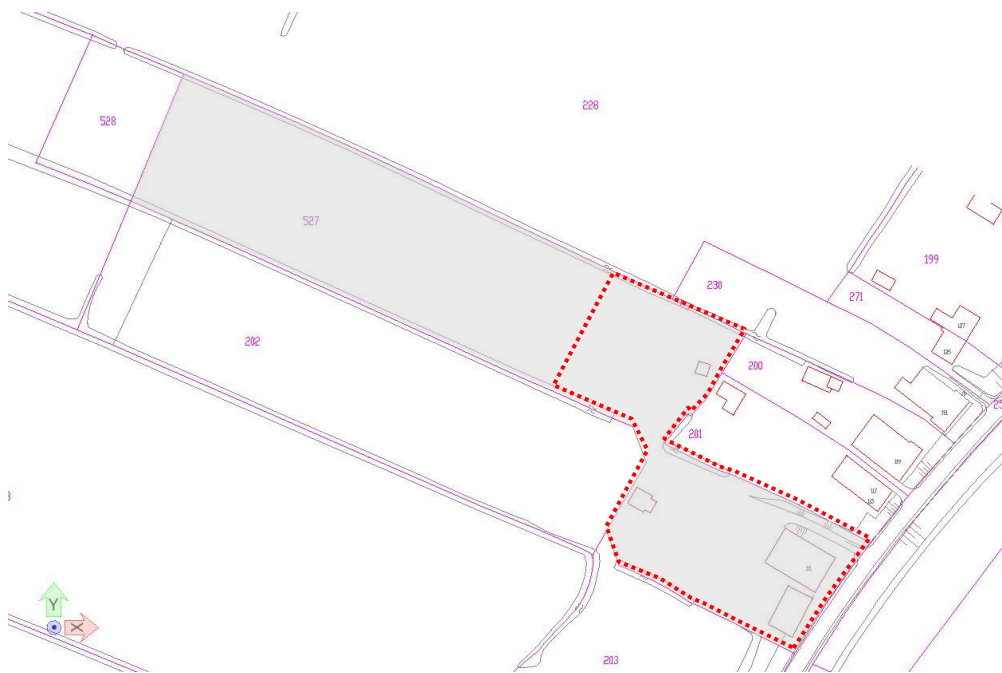
accommodatie bevindt zich in het buitengebied van Leerdam en heeft in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming en een vakantiewoningbestemming voor maximaal 20 personen.

Doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling om de planologisch-juridisch regels voor het initiatief vast te stellen. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan ligt 'goede ruimtelijke ordening' ten grondslag. Dit betekent dat voor de locatie Lingedijk 111 onder meer onderzocht moet worden wat de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is en of het initiatief op deze locatie ruimtelijk en functioneel gezien, passend en/of het uitvoerbaar is binnen de wettelijke (milieu)normen en beleidskaders.

1.2 Het plangebied

Het bestemmingsplangebied betreft een deel van de locatie "Lingedijk 111" in Kedichem (kadastraal bekend K 527). De locatie betreft een perceel met onderscheid in een deel waar zich de bebouwing bevindt en een meer "open" deel. Het deel met de bebouwing grenst aan de noord- en zuidzijde aan naburige woonpercelen. Aan de oostzijde grenst dit deel aan de Lingedijk. Het "open" deel van het plangebied bevindt zich achter het naburige perceel Lingedijk 115-119 en bestaat uit een deel waar zich een bestaande paardenbak bevindt en een deel dat alleen weidegrond betreft. Het plangebied bestaat uit het deel waar de bebouwing zich bevindt en het deel waar de bijbehorende paardenbak zich bevindt.



Gronden van locatie Lingedijk 111 (lichtgrijs) en begrenzing plangebied (rode lijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt voor de locatie "Lingedijk 111", nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Leerdam op 30

Bestem. plangeb.
Best. hoofdgroepen
 agrarisch m. wrd.

Functieaanduidingen
 functieaanduiding
 maatvoering

Maatvoeringen
 maatvoering

Bouwaanduidingen
 bouwaanduiding

Dubbelbestemmingen
 waterstaat
 waarde

Bouwvlakken
 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen
 wetgevingzone

Analyse geldend regime

In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor onder andere woningen en nevenfuncties, één en ander met de bijbehorende voorzieningen, waaronder paardenbakken. De al langere tijd bestaande paardenbak bij de woning Lingedijk 111 bevindt zich achter het naburige perceel Lingedijk 115-119. Het deel waarin deze bestaande paardenbak zich bevindt, heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen.

Aan het perceeldeel met de woonbestemming (betreft woning in de voormalige boerderij, bijgebouwen en erf/tuin) is met een aanduiding “karakteristiek” geregeld dat de bestemming (Wonen met vakantiewoning en bijbehorende voorzieningen dus) *mede gericht is op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen*. In de regeling is gesteld dat dit in ieder geval het hoofdgebouw betreft en eventueel één of meerdere bijgebouwen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam en het behandelen van het beroep dat tegen dat bestemmingsplan was ingesteld, zijn door de gemeente Leerdam in 2013 twee losse procedures opgestart van een 2-tal herzieningen van dat bestemmingsplan. *De herzieningen waren op het moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan vastgesteld (d.d. 13-02-2014), maar nog niet in werking getreden*. Ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zijn deze herzieningen onherroepelijk (vanaf 17 december 2014 in werking getreden). Voor het voorliggende plangebied is onder meer van belang dat met de *herzieningen* beoogd is bepaalde begripsbepalingen toe te voegen die van invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden van enkele bestemmingen en dat enkele gebruiks- en bouwregels worden gewijzigd. De 1^e herziening heeft tot doelstelling om de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam te repareren in lijn met de uitspraak van de Raad van State, alsmede om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren.

De 2^e herziening heeft tot doelstelling om voor slechts enkele specifieke percelen een reparatie door te voeren. Enerzijds om gevolg te geven aan de uitspraak van de Raad van State en anderzijds om ambtshalve enkele correcties voor enkele specifieke percelen door te voeren. De regels en bijbehorende toelichting gelden slechts voor deze percelen. Dit betreft niet Lingedijk 111.

Doelstelling voorliggende partiële herziening

Met voorliggend bestemmingsplan worden de huidige regels van de locatie “Lingedijk 111” gewijzigd in regels passend bij initiatief voor het gebruik van een bestaande vakantieaccommodatie voor de verhuur aan zowel zakelijke als particuliere recreatieve gasten. Het initiatief betreft de verhuur aan maximaal 25 personen. Gezien de specifieke situatie wordt gekozen voor een maatbestemming waarbij zoveel mogelijk aangesloten wordt bij bestaande rechten en wijze van bestemmen van het huidige geldend bestemmingsplan Buitengebied Leerdam (vastgesteld op 30 september 2010). Gezien de aanleidingen voor de ontwerpherzieningen en de toelichtingen van de herzieningen is er geen directe reden om de bepalingen van de herzieningen over te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Immers het gaat in de herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied om enkele specifieke locaties en reparaties naar aanleiding van een uitspraak van Raad van State die niet het voorliggende bestemmingsplangebied betreft.

Volledigheidshalve is ook een deel van de achterliggende weidegrond onderdeel van het plangebied. Dit omdat dat de regelingen van het huidige bestemmingsplan abusievelijk niet in overeenstemming zijn met de feitelijke bestaande situatie. Hier bevindt zich namelijk de reeds lange tijd bestaande paardenbak bij de woning Lingedijk 111. In het geldend bestemmingsplan is in de woonbestemming geregeld dat paardenbakken bij woningen bij recht zijn toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding (plankaart). De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan de hand van de thema's beleid, milieu, archeologie, etc. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging en overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In navolgende paragraaf 2.2 vindt eerst een inventarisatie plaats van de huidige situatie (zowel ter plaatse, als beleidsmatig). Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 het feitelijke plan beschreven dat gemaakt is op basis van de uitgangspunten.

2.2 Inventarisatie uitgangspunten

2.2.1 Huidige situatie plangebied

De planlocatie betreft een voormalig agrarisch perceel in het buitengebied van Leerdam. Op de locatie (zie onderstaande afbeelding) staat een grote boerderijwoning (1) met daaromheen een ruime tuin met erfverharding. Het erf is via een oprit aan de noordzijde van de boerderijwoning ontsloten via de Lingedijk.



Luchtfoto plangebied (rode stippellijn)

De tuin en erfverharding worden onder meer gebruikt als parkeervoorziening van bewoner en recreanten die er verblijven. Voorts bevindt zich op het erf een drietal bijgebouwen, namelijk een relatief groot bijgebouw (2) naast de boerderijwoning en een tweetal relatief kleinere bijgebouwen (3 en 4) achter op het erf. Ten noordwesten van het erf ligt weidegrond (7) met een bestaande paardenbak (6) met een bestaande stalling (5). De weidegrond (7) maakt geen deel uit van het plangebied.

De boerderijwoning wordt gebruikt als woning door de eigenaar en als recreatieverblijf



Boerderijwoning annex vakantiewoning met naastgelegen bijgebouw, gezien van achtererf



Bestaande paardenbak

door de recreanten voor overnachting en/of recreatie.

Beoogd is het gebruik van het grotere bijgebouw (2) door de recreanten voor bijvoorbeeld conversatie, teambuilding of bijvoorbeeld speelruimte. Dit geldt ook voor de tuin. De paardenbak en weidegrond behoren bij de woning en niet bij een agrarisch bedrijf. De paardenbak wordt gebruikt door de eigenaar van de woning en is slechts ten behoeve van privégebruik door de eigenaar en niet ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden.

De parkeerruimte bevindt zich op het perceel. Er is ruimte voor minimaal 21 auto's. Ruimtelijk gezien is er op het terrein de mogelijkheid voor meer parkeerruimte. Hiervoor wordt verwezen naar de inrichtingstekening in de bijlage¹.

2.2.2 Historie plangebied en (autonome) ontwikkelingen

Bebouwing – Rijksmonument en karakteristieke bebouwing

Boerderijwoning

De boerderijwoning dateert van 1874 en betreft een beschermd Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet 1988. In de beschrijving van het monument is het volgende uiteengezet:

Het betreft een Boerderij onder rieten wolfdak; in een steen gedateerd: 1874. Gaaf bewaard geheel: voorgevel met vlechtingen; vensters met zes- en vierruitsschuiframes; deur met gietijzeren levensboom in het bovenlicht.

Bijgebouw

In november 2013 heeft Dorp Stad & Land Adviseurs Ruimtelijke Kwaliteit op verzoek van de gemeente Leerdam een monumentenadvies uitgebracht over de bebouwing op deze locatie. Hierin is bovenstaande beschrijving weergegeven voor wat betreft de redengevende omschrijving van het Rijksmonument, met als aanvulling op de redengevende omschrijving:

Links naast de boerderij staat een fraaie schuur die het agrarische complex ondersteund.

Gebruik – van agrarisch tot wonen én recreatie (vakantiewoning)

Tot circa 1970 kent de locatie een agrarisch gebruik. Nadien is de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en is het perceel een woonperceel. De voormalige boerderij is sindsdien een woonboerderij. De huidige eigenaren zijn er woonachtig sinds 1989 en baten er sinds 2006 een recreatieaccommodatie uit. Hiervoor zijn de boerderijwoning en het naastgelegen bijgebouw verbouwd tot vakantiewoning. In het bedrijfsplan voor het initiatief is ingespeeld op de ontwikkelingen in de toeristenbranche:

In de toeristenbranche hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan in voornoemde periode. Eén van de ontwikkelingen is dat er vanuit de zakelijke branche steeds meer vraag is naar landelijk gelegen, maar kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Steeds vaker kiezen bedrijven voor een verblijf in een kleinschalige accommodatie in het landelijk gebied in plaats van een anoniem hotel. De zakelijke gasten zijn doorgaans hoger (geschoold) personeel van bedrijven die een

¹ Inrichtingstekening

weekend of een aantal dagen door de week “op de hei” willen doorbrengen. Na een wandeling, fietstocht of andere activiteit in de omgeving, wordt er overnacht en de volgende dag in een ontspannen sfeer overleg gevoerd.

In het verleden zag de bedrijfsvoering op de verhuur van de vakantiewoning aan 20 recreanten. Het initiatief ziet toe op de verhuur aan 25 recreanten en met het oog op de hiervoor beschreven ontwikkelingen in de toeristenbranche kunnen dat volgens het initiatief, zowel zakelijke gasten als particuliere recreatieve gasten zijn. Het zakelijk gerelateerde recreatieve gebruik betreft een mengvorm van vergaderen en verblijfsrecreatie. De accommodatie wordt gedurende één of meerdere dagen gebruikt door medewerkers van bedrijven, instellingen of instanties om in een rustige omgeving en in besloten kring te kunnen vergaderen, brainstormen, trainen, etc.

Omgeving - Stiltegebied

De locatie ligt in het buitengebied van Leerdam en maakt deel uit van het stiltegebied Vijfheerenlanden. De status van stiltegebied bestaat al langere tijd. Het beleid dat voor stiltegebieden wordt gehanteerd, wordt gemaakt door de provincie Zuid-Holland. Vervolgens is het aan de gemeenten om dat beleid op enige wijze al dan niet en indien mogelijk, te vertalen in een regeling in het bestemmingsplan. Feitelijk vindt regulering in beginsel plaats middels de Provinciale Milieuverordening.

2.2.3 Inventarisatie recreatiebeleid

Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is het recreatiebeleid van provincie, regio en gemeente geïnventariseerd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3. Hieruit is op te maken dat zowel het provinciale beleid als de regionale beleid en het gemeentelijk beleid mogelijkheden bieden voor recreatie. Hoewel het in de voorliggende situatie om een bestaande vakantiewoning gaat en het derhalve niet gaat om het toevoegen van een nieuwe vakantiewoning in het buitengebied, is voor deze bestaande woning volledigheidshalve gekeken naar het beleidsmatige kader van het bestemmingsplan. Dit kader is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 3 en hieronder kort uiteengezet. Dit om te bepalen in hoeverre er in de regels van het bestemmingsplan voor deze bestaande vakantiewoning rekening gehouden moet worden met bepaalde belemmerende voorwaarden.

Provinciaal beleid en regels – recreatie

Het beleid van de provincie voor wat betreft het aspect recreatie is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Het beleid is veelomvattend en ziet toe op meerdere deelaspecten. Een van de ambities die hiervoor is geformuleerd ziet toe op het ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Aan de standhouding en versterking van bijzondere kwaliteiten op het gebied van biodiversiteit, het cultureel erfgoed en het contrast tussen bebouwd en opengebied wordt groot belang gehecht. Zowel het agrarisch bedrijfsleven als recreatie-ondernemers en natuurbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Regionaal beleid - recreatie

Het beleid van de regio voor wat betreft het aspect recreatie is vastgelegd in de Regionale structuurvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden en het Toeristisch

Actieplan Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De regio wenst de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de regio te vergroten. Hierbij wordt onder meer ingespeeld op een aantal kernwaarden zoals rust, groen, eerlijk en water, rekening houdend met kansrijke ontwikkelingen aan de consumentenzijde zoals de belangstelling voor natuur en cultuurhistorie en actieve vormen van recreatie.

Het bieden van overnachtingsmogelijkheden in zowel de kernen/knooppunten als op het platteland (agritoeisme) wordt gestimuleerd.

De regio bevestigt de trend van toenemende belangstelling vanuit de eigen bevolking en inwoners van de omringende Randstad voor het doorbrengen van vrije tijd in de regio A&V. Die belangstelling komt tot uiting in het groter gebruik van de regio voor extensieve vormen van recreatie (fietsen, wandelen, varen), de toename van voorzieningen zoals verblijfsaccommodaties en het stijgende bezoek aan toeristische trekpleisters. Verder dient wel selectief maar niet defensief naar de kansen op het gebied van recreatie en toerisme gekeken te worden.

In het Toeristisch Actieplan Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (2006) is een ontwikkeling uiteengezet voor wat betreft de zakelijke markt als onderdeel van toerisme en recreatie. Hierin is geconstateerd dat de zakelijke markt voor een groot deel complementair is aan de toeristisch-recreatieve markt. De pieken in bezetting vallen buiten het toeristische seizoen en meer op werkdagen in plaats van weekenddagen. De belangrijkste, relevante kenmerken van de Nederlandse zakelijke markt zijn:

- Van de Nederlanders maakt één op de tien wel eens een binnenlandse zakenreis;
- Circa de helft van de binnenlandse gasten in hotels heeft een zakelijk motief;
- Ketenhotels zijn favoriet voor overnachtingen voor zakenreizen;
- De criteria voor de hotelkeuze voor een zakenreis zijn de locatie, de kwaliteit van service en bediening en de kwaliteit van de keuken;
- Hoge gemiddelde bestedingen per persoon.

Verder zijn de volgende trends en ontwikkelingen vermeldenswaardig:

- In verband met de krappere budgetten door stagnerende economie zijn er minder vaak zakelijke evenementen, duren ze korter en zijn ze dichterbij huis;
- Er is meer behoefte aan middelgrote en kleine groepsaccommodaties (met een capaciteit van maximaal 500 personen en de mogelijkheden voor opsplitsing in kleinere groepen);
- Ook neemt de behoefte aan “meetcentives” toe. Dit zijn vergaderfaciliteiten in combinatie met een aantrekkelijk toeristisch-recreatief aanbod;
- Er is sprake van toenemende prijsconcurrentie;
- De veeleisende consument: vraagt om de nieuwste technologische infrastructuur en professionele dienstverlening;
- Men maakt in toenemende mate gebruik van substituten als tele- en videoconferencing;
- De leadtimes worden steeds korter.

Gemeentelijk beleid - recreatie

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leerdam de ‘Structuurvisie Gemeente Leerdam 2020, Hart voor Kwaliteit aan de Linge’ vastgesteld. Hierin zijn deels sectoraal beschouwd en deels meer integraal beschouwd, beleidslijnen uiteengezet voor onder andere economische

ontwikkelmogelijkheden, het benutten van kwaliteiten en waarden van natuur en landschap, het behouden van cultuurhistorische identiteit. Rode draad bij veel opgaven in Leerdam is de aandacht voor (ruimtelijke) kwaliteit en de toenemende betekenis van recreatie en toerisme voor de economische ontwikkeling van Leerdam. De kernkwaliteiten van Leerdam zijn enerzijds industrieel georiënteerd vanwege het verleden als glasstad en de hieraan verbonden attracties. Anderzijds zijn de kwaliteiten gericht op de toeristisch-recreatieve potenties van Leerdam. De ligging van de binnenstad aan de Linge, de relatie met de Hollandse Waterlinie en de aanwezige natuur- en landschappelijke kwaliteiten bieden hiervoor goede kansen.

Het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam geeft beleidsmatig ruimte om aan de Lingedijk en Diefdijk kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie te stimuleren. Alleen met betrekking tot de verhuuractiviteiten voor de zakelijke markt, te weten het aanbieden van vergaderaccommodatie in combinatie met verblijfsrecreatie, doet het bestemmingsplan geen specifieke beleidsmatige uitspraak. Ter motivatie van de passendheid van de verhuur van een recreatieverblijf in het buitengebied aan zowel particulieren (thans toegestaan) als aan zakelijke markt voor “heidesessies”, geldt dat het fenomeen “heidesessie” bestaat bij de gratie van rust en afzondering en dat een buitengebied daar wat kwaliteiten betreft (rust, landelijke en natuurlijke omgeving) zich goed voor leent. Voor voorliggend bestemmingsplan is dan ook de vraag relevant in hoeverre er verschil in het effect op de omgeving van verhuur aan particulieren of de verhuur aan de zakelijke markt voor heidesessies. In de uitvoerbaarheidsparagrafen en de planbeschrijving wordt daar nader op ingegaan. Uit die paragrafen blijkt dat de effecten vergelijkbaar zijn en verhuur aan de zakelijke markt niet zorgt voor een slechter woon- en leefklimaat dan de verhuur aan particuliere recreanten. Bovendien heeft de omgeving baat bij de verhuur aan zakelijk gerelateerde recreanten voor heidesessies. Dit door positieve spin-off effecten voor de gemeente Leerdam (bijvoorbeeld extra uitgaven bij plaatselijke middenstand). Zo is het voorstelbaar dat door de kennismaking met deze omgeving, een zakelijk recreant later nog eens terug komt met familie.

Recreatiebeleid - Analyse in hoofdlijnen en overweging

Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is niet gericht op het wegbestemmen van een bestaande recreatieve bestemming. Inzet het creëren van een recreatief netwerk voor de beleving van de natuur, rust en cultuurhistorische waarden is een gemene deler in het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Voor voorliggend plan is met name het regionale inzicht in de ontwikkelingen in de zakelijke recreatiemarkt een bevinding waar voorliggende bestemmingsplan aansluiting op vindt. Op basis van provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten (zie hoofdstuk 3.6) blijkt dat de activiteiten van het initiatief in algemene zin beleidsmatig passend zijn gegeven de beleidskaders die voor het buitengebied van Leerdam van toepassing zijn. De activiteiten zijn passend binnen de trend dat er in het landelijk gebied in o.m. vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ruimte kan worden geboden aan nieuwe economische dragers. Wel is de ligging in het stiltegebied van de provincie een aandachtspunt. Dit dient nader beschouwd te worden (zie navolgende paragraaf).

2.2.4 Inventarisatie beleid stiltegebieden

Inleiding

Er is geen nationale wetgeving voor stiltegebieden. De stiltegebieden dienen een beleidsmatig, recreatie georiënteerd doel. De wijze waarop dit doel bereikt wordt, verschilt per provincie en in de praktijk blijkt dat de regels voor stiltegebieden per gemeente en soms ook per stiltegebied verschillen. Onderstaand is geïnventariseerd welk beleidskader van toepassing is op het stiltegebied waar voorliggend plangebied in ligt.

Inventarisatie provinciaal beleid stiltegebieden

Het beleid van de provincie voor wat betreft “stiltegebieden” is vastgelegd in de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013 - 2017. Op de website van de provincie is een toelichting op de beleidsmatige gedachte achter de stiltegebieden beschikbaar.

Toelichting op provinciale website

Om te begrijpen wat de doelstelling van een stiltegebied is, is onder meer gekeken naar hetgeen de provincie Zuid-Holland daarover op haar website heeft kenbaar gemaakt (<http://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/landschap/groen/groen-index/groenprojecten/stiltegebieden/>):

- Stiltegebieden: Even lekker weg van de drukte. Even lekker genieten van de geluiden van de natuur. Daarvoor kunt u terecht in 1 van de 16 stiltegebieden die Zuid-Holland rijk is. Variërend van een uitgestrekt duingebied tot een jungle waar de natuur het voor het zeggen heeft.
- Wat mag in een stiltegebied: Om stiltegebieden zo stil mogelijk te houden geldt een aantal regels. Gemotoriseerd verkeer, grootschalige evenementen of andere bronnen van lawaai zijn verboden. Gebiedseigen geluiden – zoals een boer die zijn land bewerkt met een tractor – zijn wel toegestaan. Die horen gewoon bij het beleven van het landelijk gebied. Alle activiteiten waarbij weinig lawaai ontstaat zijn toegestaan. U kunt er dus in alle rust genieten en zelfs *actief recreëren*.
- Hoe stil is een stiltegebied: De grenzen van de stiltegebieden zijn zo vastgesteld dat het geluid in de gebieden de 40 decibel niet overstijgt. Dit is te vergelijken met het geluid van zingende vogels. Natuurlijk ontkom je er in Zuid-Holland niet aan dat er af en toe een vliegtuig overvliegt of het verkeersgeluid door een bepaalde windrichting te horen is. Maar afgezien daarvan is de stilte die *de bezoeker* hier ervaart onovertroffen. Daarbij geldt: hoe stiller een gebied, hoe duidelijker de geluiden van veraf opvallen.

Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013-2017

In de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu 2013-2017 wordt dieper ingegaan op stiltegebieden. Er worden echter geen regels genoemd (dus ook niet dat het geluid niet meer mag zijn dan 40 decibel). Voor de regels wordt verwezen naar de Provinciale Milieuverordening.

Regelgeving en kaarten

De regelgeving met toelichting over de stiltegebieden (milieubeschermingsgebieden voor stilte) en de kaarten met de begrenzing van de gebieden zijn te vinden in de PMV (Provinciale milieuverordening).

Provinciale Milieuverordening

In de Provinciale Milieuverordening is de volgende gebodsbepaling opgenomen: Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een milieubeschermingsgebied het bijzondere belang met het oog waarop het gebied als beschermingsgebied is aangewezen, kan worden geschaad, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten - behoudens voorzover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan- dan, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die schade te voorkomen, etc...

In de Provinciale Milieuverordening zijn voor niet-agrarische activiteiten alleen de volgende verbodsbepalingen opgenomen voor "stiltegebieden" (aangegeven zijn alleen de voor het voorliggend bestemmingsplan relevante elementen):

Titel 2 (Verbodsbepalingen),

Bepaling 2.1

- 1 Het is verboden een toestel [*noot: Toestel = toestel als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, daaronder niet begrepen een motorrijtuig*] te gebruiken waardoor de ervaring van de natuurlijke geluiden kan worden verstoord.
- 2 Tot een toestel als bedoeld in het eerste lid behoren in ieder geval: a. airgun en andere knalapparatuur; b. een toestel om geluid elektrisch versterkt voort te brengen, waaronder een muziekinstrument en een omroepinstallatie; c. een modelvliegtuig, modelboot, modelauto, indien deze wordt aangedreven door een verbrandingsmotor; d. een schietwapen.

Bepaling 2.2

Het is verboden met een motorrijtuig te rijden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen.

Bepaling 2.3

- 1 Het is verboden een toertocht voor motorrijtuigen te houden.

Bepaling 2.4

- 1 Het is verboden met een waterscooter te varen.

Inventarisatie regionaal beleid stiltegebieden

Het regionale beleid voor stiltegebieden is erop gericht het geluid in dergelijke gebieden te beperken tot 40 dB(A). Het regionale beleid is niet verder uitgewerkt voor wat betreft de consequenties van deze stellingname voor bestaande functies in dergelijke gebieden.

Inventarisatie gemeentelijk beleid stiltegebieden

Structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor stiltegebied.

Gemeentelijk milieubeleidsplan

In het gemeentelijke milieubeleidsplan is geen specifiek beleid opgenomen voor stiltegebied.

Geldend bestemmingsplan Buitengebied Leerdam

De gemeente heeft in 2010 in het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam relatief "streng" stiltegebied gerelateerde regels in het bestemmingsplan opgenomen. Een onderbouwde motivering en onderzoek naar de consequenties van de gekozen regeling voor de bestaande eigenaren en gebruikers van de gronden van het stiltegebied is geen onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt enkel geconstateerd dat in het westelijk gebied van het buitengebied het stiltegebied Vijfheerenlanden ligt zoals aangegeven in het streekplan en de Provinciale Milieuverordening. Vervolgens wordt zonder verder onderzoek en/of motivering van de beleidsmatige doelstellingen achter het stiltegebied, gesteld dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten. In het juridische deel van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam heeft de gemeente geregeld dat "nieuwe ontwikkelingen die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten" niet zijn toegestaan. Tevens is in dat artikel bepaald dat een geluidrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies gepland zijn binnen het stiltegebied.

Analyse en overwegingen stiltegebied

Met het aanwijzen van stiltegebieden wil de provincie *bezoekers van deze gebieden* de gelegenheid geven om te kunnen genieten van de geluiden van de natuur. Uit de beschrijving van de doelgroep "bezoekers" wordt opgemaakt dat het stiltegebied gerelateerd is aan recreatie. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat zich in de stiltegebieden bestaande woningen en bedrijven aanwezig zijn en dat zich in deze gebieden wegen bevinden waarover gemotoriseerd verkeer rijdt. Gebiedseigen geluiden zijn daarom wel toegestaan volgens het stiltegebied beleid. Een tractor is in staat om meer geluid te maken dan 40 dB(A), maar hiervoor wordt gesteld dat een boer die met zijn tractor het land bewerkt, hoort bij het beleven van het landelijk gebied (*N.B. als voorbeeld wordt alleen genoemd een boer die zijn land bewerkt met een tractor. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat ook woningen en niet-woonlocaties in het stiltegebied aanwezig zijn*). Met de beleidsdoelstelling van de gestelde "40 dB(A) waarde" is het dus niet zo dat dit geluidsniveau in het geheel niet overschreden mag worden². Verder is gesteld dat alle activiteiten waarbij weinig lawaai ontstaat, zijn toegestaan. Activiteiten die specifiek verboden zijn volgens de regels die in de provinciale milieuverordening zijn opgenomen als vertaling van het stiltegebied beleid, zijn:

- het gebruiken van een toestel als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder is niet toegestaan, daaronder niet begrepen een motorrijtuig
- het rijden buiten de openbare weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen, is niet toegestaan;
- het houden van toertochten voor motorrijtuigen is niet toegestaan;
- het varen op een waterscooter is niet toegestaan.

Overweging wijze van vertaling van het provinciale beleid in het bestemmingsplan

² *Ter verduidelijking: Als de regel zou zijn dat er in stiltegebieden geen geluid mag worden gemaakt dat harder is dan 40 dB(A), dan zou in het gehele stiltegebied überhaupt niet eens gesproken mogen worden. Dit terwijl er in stiltegebieden gewoond en gewerkt wordt. In de VDI wordt aangaande menselijk stemgeluid een equivalent geluidvermogen aangegeven van 65 dB(A) voor een persoon uitgaande van normaal spreken.*

Het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam is opgesteld in het kader van de wettelijke actualisatieverplichting. Het is een actualisatieplan. In een actualisatieplan wordt aan gronden een bestemming toegekend passend bij het meest geëigende gebruik. Zowel het bestaande gebruik en bebouwing, als de beleidsmatige ruimtelijk gerelateerde doelstellingen en de verwachte ontwikkelingen in de komende tien jaar dient daarvoor te worden geïnventariseerd en te worden afgewogen. Hieruit volgt vervolgens de meest bijpassende juridische objectief begrensde, ruimtelijk gerelateerde regeling. Bij het opstellen van het actualisatieplan in 2010 is bij het toekennen van de juridische regeling voor wat betreft het stiltegebied niet onderzocht wat de consequenties zijn voor de bestaande woon- en bedrijfspercelen in het stiltegebied. *Voor voorliggend bestemmingsplan geldt daarom dat er ten behoeve van de bestemmingsplanherziening onderzoek wordt verricht naar het bestaande structureel heersende geluidniveau. Tevens wordt voor dit bestemmingsplan onderzocht of er verschil is in het geluidseffect van een zakelijke recreant en een gewone / particuliere recreant.*

2.2.5 Stiltegebied onderzoek

Binnen het bestaande bestemmingsplan is het recreatieve gebruik voor maximaal 20 personen van de locatie Lingedijk 111 mogelijk. Het initiatief ziet toe op de verhuur aan 25 recreanten. Dit kunnen zowel zakelijke gasten zijn (voor het houden van “heidesessies” ter plaatse) als particuliere recreatieve gasten.

Bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gezien de aanleiding voor dit bestemmingsplan en het gegeven dat het een bestaande recreatieaccommodatie betreft, gaat het in dit geval om de vraag in hoeverre er in akoestisch opzicht, een verschil is in effect op de omgeving tussen verhuur van de vakantiewoning aan 20 “particuliere” recreanten of aan 20 “zakelijke recreanten”. Ook gaat het om de vraag in hoeverre er onacceptabele nadelige gevolgen zijn in akoestisch opzicht, indien 25 recreanten zijn toegestaan in plaats van 20. Onderbouwd zal moeten worden in hoeverre een verhoging van 20 naar 25 ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij is de overweging dat dit akoestisch onderzoek tevens kan worden gebruikt in het kader van bijvoorbeeld een melding Activiteitenbesluit (formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Om deze aspecten inzichtelijk te maken, is onderzoek verricht naar het akoestisch klimaat ter plaatse van de geluidsgevoelige de woningen in de omgeving van het recreatiebedrijf. Daarbij is tevens gekeken naar het heersende geluidsniveau als zijnde “heersende natuurlijk geluidsniveau”. Dit in verband met de ligging van de locatie in een gebied dat in beleidsmatig opzicht is aangewezen als stiltegebied, namelijk het stiltegebied Vijfheerenlanden. De provincie heeft de regels hiervoor vastgesteld in de provinciale milieuverordening. Daarin is bijvoorbeeld bepaald dat toestellen voor elektrisch versterkt geluid, modelvliegtuigen, waterscooters, etc, niet mogen worden gebruikt. Aanvullend daarop heeft de gemeente er voor gekozen om in het geldende bestemmingsplan regels te formuleren voor het stiltegebied. In het juridische deel van het bestemmingsplan is gesteld dat het natuurlijk heersende geluidsniveau in het stiltegebied 40 dB(A) is, dat dit niet structureel mag worden aangetast en dat een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland. Onderzoek in hoeverre die regels consequenties hebben voor de bestaande woonpercelen en niet-woonpercelen, wegen of spoorlijn heeft niet plaatsgevonden.

Ook is uit het bestemmingsplan of uit het gemeentelijk beleid niet op te maken op welke wijze onderzoek naar de bepaling in het juridische deel van het bestemmingsplan moet plaats vinden en of de doelstelling voor *het grotere geheel* (lees: heersend natuurlijk geluidsniveau in het stiltegebied Vijfheerenlanden is 40 dB(A)), ook geldt voor elke *individuele* weg, spoorweg, woonperceel of niet-woonperceel *in* dit grotere geheel. Gekozen wordt daarom om de berekeningen uit te voeren op grond van verschillende kaders die er in Nederland gelden voor akoestisch onderzoek in het kader van milieuvraagstukken en/of ruimtelijke ordeningsvraagstukken in relatie tot goed woon- en leefklimaat, worden gehanteerd en om hierbij vervolgens de beleidsmatige gestelde doelstelling voor het geluidsniveau in een stiltegebied in ogenschouw te nemen.

Het onderzoek is een bijlage bij dit bestemmingsplan en is beschreven in paragraaf 4.1.4. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar die paragraaf en de bijlage. Hieruit blijkt dat voor geen van de onderzochte situaties en kaderstellingen normen worden overschreden bij naburige woningen. Ook blijkt uit het onderzoek dat het heersende natuurlijk geluidsniveau van het totale stiltegebied Vijfheerenlanden niet wordt aangetast als de locatie Lingedijk 111 wordt gebruikt voor de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten. Vanuit akoestisch oogpunt is er dan ook geen belemmering voor het partieel herzien van het bestemmingsplan en om hier zowel “particuliere” als “zakelijke” recreanten toe te staan. Ook treden er in akoestisch opzicht geen onacceptabele geluidseffecten op indien de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten in plaats van 20 recreanten wordt toegestaan.

2.3 Het plan – overwegingen en consequenties regelingen

2.3.1 Inleiding

De inventarisatie van de huidige aanwezige bebouwing, functies en beleidskaders maken dat het bestemmingsplan dient te voorzien in regelingen voor:

- De huidige toegestane gebruiksmogelijkheden van de gronden:
 - Wonen tevens te gebruiken voor Vakantiewoning, e.e.a. met bijbehorende voorzieningen zoals de bestaande paardenbak en parkeervoorzieningen;
- Regelen van het initiatief voor zowel de verhuur van de vakantiewoning aan particuliere / gewone recreanten (maximaal 25 personen), als aan de zakelijke markt (maximaal 25 personen).
- De huidige toegestane bouwmogelijkheden, met inachtneming van de aanwezige bebouwing:
 - Hoofdgebouw;
 - 3 bijgebouwen;
- Verduidelijking van de functies die in de bebouwing zijn toegestaan:
 - Wonen: maximaal één woning;
 - Vakantiewoning voor maximaal 25 particuliere recreanten en/of voor zakelijke gerelateerde recreatie voor het houden van “heidesessies”.
- Regelingen voor de bestaande waarden:
 - Beschermde dorpsgezicht;
 - Waterkering
 - Archeologie (2x)
 - Karakteristieke bebouwing

- Milieuaspect:
 - Verduidelijken van hetgeen een stiltegebied betekent voor het geluid dat op een perceel mag worden gemaakt;
 - Uitleg over de wijze waarop stiltegebied is gereguleerd;

2.3.2 Toegestane functies met afwegingen

Huidige regelingen

Wonen, vakantiewoning en bijbehorende voorzieningen, Agrarisch met waarden

Het huidige bestemmingsplan laat toe dat er op het perceel mag worden gewoond. In totaal is één woning toegestaan, met bijbehorende voorzieningen waaronder een paardenbak. De desbetreffende paardenbak heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch met waarden gekregen. In die bestemming is evenwel geen regeling opgenomen voor bestaande paardenbakken bij bestaande woningen.

Voorliggend bestemmingsplan wordt gebruikt om deze omissie te herstellen door de desbetreffende paardenbak, binnen de bestemming Agrarisch met waarden, specifiek aan te duiden en het gebruik van de paardenbak te koppelen aan de woonfunctie.

Verder is volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied zowel een vakantiewoning toegestaan als een niet-woonfunctie. Dit toegestane gebruik wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de “standaard” regelingen met betrekking tot aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, specifieke gebruiksregels en flexibiliteitsregelingen (afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden). Dit voorzover relevant voor deze locatie. Wat de regeling voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft, is de regeling overgenomen uit de beoogde partiële herzieningen die in 2013 als ontwerp ter inzage zijn gelegd (zie ook paragraaf 1.3) en voor zover dit niet strijdig is met de afwegingen die in navolgende sub paragrafen worden gemaakt. Dit geldt ook voor de dakhellingregeling van bijgebouwen.

De strijdig gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan worden niet 1-op-1 overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. In het thans geldende bestemmingsplan is permanente bewoning van de vakantiewoning een strijdig gebruik. Omdat de vakantiewoning tevens woning is, wordt deze of kan deze dus ook permanent bewoond worden. Dit is een omissie in het huidig geldende bestemmingsplan

Naamgeving bestemming: Gemengd i.p.v. Wonen

Omdat de locatie zowel voor wonen mag worden gebruikt als voor vakantiewoning en daardoor in feite sprake is van een gemengde bestemming, ligt een bestemmingsnaam die dat tot uitdrukking brengt in de rede. Gekozen is daarom voor de bestemmingsnaam “Gemengd”, met dien verstande dat de specifieke gebruiksmogelijkheden in de regels nader worden geregeld, namelijk:

- één woning;
- een vakantiewoning voor recreatieve en zakelijke doeleinden, met dien verstande dat de verhuur aan maximaal 25 particuliere of zakelijke recreanten is toegestaan (zie navolgende paragraaf “specificeren van het recreatieve gebruik” voor nadere toelichting).

Voor wat betreft het aspect “horeca” geldt dat aangesloten wordt bij het geldende bestemmingsplan. Zelfstandige horeca is hier dus niet toegestaan. Op deze locatie betreft het ondergeschikte ondersteunende horeca. De eigenaar verzorgt, indien

gewenst, de recreanten die de vakantiewoning huren in de vorm van het verstrekken van voedsel en een drankje, ontbijt, lunch of een warme maaltijd. Het betreft dus geen restaurant of café, maar ondergeschikte, ondersteunende horeca. Voor deze wijze van functioneren wordt derhalve een regeling opgenomen voor het toestaan van ondergeschikte ondersteunende horeca die aansluit bij de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en de voorgenomen herzieningen daarvan.

Specificeren van het recreatieve gebruik

Aanleiding voor voorliggende bestemmingsplanherziening is een initiatief om een bestaande vakantiewoning, die nu verhuurt mag worden aan maximaal 20 particuliere recreanten, ook te verhuren aan de zakelijke markt voor het houden van “heidesessies”. Daarbij wordt de verhuur beoogd aan maximaal 25 personen in plaats van 20 personen.

Bij het gebruik van een verblijfsaccommodatie voor het houden van “heidesessies” gaat het om bedrijven, instellingen of instanties die een locatie huren om medewerkers de gelegenheid te geven om buiten de eigen kantooromgeving, in een rustige omgeving (bijvoorbeeld een landelijke omgeving) en in besloten kring te kunnen vergaderen, brainstormen, trainen, teambuilden, etc. Omdat deze mensen ter plaatse ook kunnen overnachten, is er wat gebruiksomschrijving betreft zowel sprake van een recreatie & ontspanning als vergaderen & educatie. Een heidesessie betreft derhalve een mengvorm van gebruiksomschrijving die niet met één klassiek begrip (kantoor, vakantiewoning, cultuur en ontspanning, horeca, zakelijke dienstverlening, etc) is te duiden. Gemene deler in deze begrippen is het “zakelijke element” en het “recreatieve” element. Om onderscheid te kunnen maken met de “gewone particuliere recreant” wordt voor deze verhuur aan de zakelijke markt, het begrip “zakelijke recreant” geïntroduceerd.

Ruimtelijk gezien is er geen verschil met “particuliere recreanten” die ter plaatse met elkaar mogen converseren en spelactiviteiten mogen beoefenen. Ook particuliere recreanten komen met de auto, maken gebruik van de gebouwen en het buitenterrein en kunnen ook overdag bezoek krijgen van bijvoorbeeld familie of kennissen die er 's nachts niet overnachten. Voor het initiatief voor de locatie Lingedijk 111 geldt evenwel dat het moment waarop verhuur plaatsvindt, verschillend is. De particuliere recreanten maken veelal doorgaans in het weekend gebruik van de accommodatie en de zakelijke recreanten midweeks.

Hoewel in ruimtelijk opzicht er geen nadelig verschil is in het effect op de omgeving (de omvang van de bebouwing verandert niet, de verkeersaantrekkende werking behorende bij verhuur aan zakelijke recreanten is niet nadeliger dan de verkeersaantrekkende werking behorende bij verhuur aan particuliere recreanten, wat stemgeluid betreft, is er geen verschil tussen een pratende particuliere recreant of een pratende zakelijke recreant), wordt ter voorkoming van misverstanden over de vraag of de vakantiewoning ook mag worden verhuurd aan de zakelijke markt, verhuur aan zowel particuliere recreant als de zakelijke recreant met dit bestemmingsplan specifiek geregeld. Daarvoor wordt een begrip opgenomen voor deze twee doelgroepen:

- zakelijke recreanten: gebruikers van een vergaderlocatie die hun hoofdverblijf en kantoor elders hebben en die ter plaatse verblijven om zakelijk gerelateerde recreatieve doeleinden, zoals vergaderen en teambuilding buiten de eigen kantooromgeving.

- particuliere recreanten: gebruikers van een recreatief nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen die hun hoofdverblijf elders hebben en die ter plaatse verblijven voor recreatie.

Voor het gebruik van de tuin, erf / buitenruimte geldt in z'n algemeenheid dat in het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied voor geen enkel erf/tuin/buitenruimte bij woningen en/of bedrijven specifieke beperkingen zijn opgenomen voor het voorkomen van geluidsoverlast bij de burelen. In voorliggend bestemmingsplan wordt aan het gebruik van de buitenruimte, evenwel specifiek voor Lingedijk 111, ambtshalve wel beperkingen opgelegd ter voorkoming van geluidsoverlast bij de burelen. Dit om voor het gebruik van het perceel voor heidesessies te bepalen dat activiteiten in de buitenruimte waarbij geluidsapparatuur, muziekinstrumenten of gelijkwaardige voorwerpen worden gebruikt c.q. ten gehore worden gebracht niet zijn toegestaan.

Bedrijfsomvang recreatie

Het aantal recreanten dat tegelijkertijd in de vakantiewoning kan en mag verblijven heeft effect op de omgeving. Dit met name vanwege het aantal motorvoertuigbewegingen en geluid dat samenhangt met "het buiten zijn". In het huidige bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het maximum vloeroppervlak van de vakantiewoning, namelijk maximaal 20 "personen". Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een grotere omvang. Uit het onderzoek naar het effect op de omgeving (zie hoofdstuk 4) blijkt dat verhuur aan 25 recreanten inpasbaar is in deze omgeving.

Parkeren

In het kader van goede ruimtelijke ordening is bepaald wat de minimale parkeerbehoefte is. Op het perceel dient voldoende ruimte aanwezig te zijn om hierin te voorzien. Dit ter voorkoming van het afwentelen van de parkeerbehoefte op de openbare ruimte. De minimale parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de landelijk veelvuldig gehanteerde kengetallen van de CROW-publicatie 317. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6. De minimale parkeerbehoefte is berekend op 20,2 auto's, afgerond naar boven en geheel getal, 21 auto's. Dit aantal wordt als minimum aantal voorgeschreven in de regels van het bestemmingsplan.

2.3.3 Bebouwing en de wijze waarop de bebouwing gebruikt mag worden

Op het perceel bevinden zich meerdere gebouwen. In het huidige bestemmingsplan is een ruim bouwvlak toegekend aan het perceel. Er is geen aanleiding om dat bouwvlak te vergroten of te verkleinen. In voorliggend bestemmingsplan wordt het bestaande bouwvlak dan ook overgenomen.

In het toegestane gebruik van de gebouwen op het perceel wordt geen onderscheid gemaakt. Dit omdat dit ruimtelijk niet relevant is. Deze ruimtelijke afweging maakt dat de gebouwen mogen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende gebruiksmogelijkheden. Volledigheidshalve wordt in de afweging over de functie van de gebouwen toegevoegd dat de boerderij een rijksmonument betreft. Het is algemeen gemeengoed dat voor het instandhouden van monumentale bebouwing er baat is bij een functie die inkomsten genereert. Dit is mede aanleiding voor de recreatieve functie van voorliggend perceel. Zoals uit paragraaf 2.2.2 is op te maken, is het bijgebouw van de voormalige boerderij weliswaar geen rijksmonument, maar is

het wel in cultuurhistorisch opzicht beoordeeld als “fraaie schuur die het agrarische complex ondersteund”. Het gebruik van het bijgebouw ten dienste van gebruik van de voormalige boerderij ligt dan ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt, in de rede. Het nodeloos beperken van het gebruik van dit bijgebouw dient geen ruimtelijk relevant belang.

De toegestane afmetingen van de gebouwen op het perceel worden gespecificeerd. Om te voorkomen dat het bouwvlak volledig wordt volgebouwd met massale bebouwing, wordt er net als in het geldende bestemmingsplan onderscheid aangebracht in de toegestane afmetingen van in architectonisch opzicht te onderscheiden hoofdgebouw en bijgebouwen. Hierbij wordt aangesloten op de regelingen van het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat geregeld wordt dat bestaande gebouwen die groter zijn dan de “standaard”-regeling, bij recht zijn toegestaan.

Ter voorkoming van sloop van de monumentale en karakteristieke bebouwing, wordt aan het perceel een specifieke regeling toegekend. Dit wordt gekoppeld aan de aanduiding “karakteristiek”.

2.3.4 Bestaande waarden

De bestaande regelingen voor de waarden in dit gebied worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat regelingen worden opgenomen voor:

- Waarde – Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht;
- Waterstaat – Waterkering;
- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;

Er is geen directe aanleiding om de inhoudelijke regelingen die voor deze waarden waren opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam, aan te passen.

Wel zijn/worden de regelingen wat indeling betreft en wat opzet betreft afgestemd op de actuele landelijke standaardiseringsvereisten (SVBP2012) en wettelijke bepalingen (bijvoorbeeld “Afwijking” in plaats van “onthefing” of “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” in plaats van “aanlegvergunning”, etc.).

2.3.5 Milieuaspect

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Leerdam is een regeling opgenomen als vertaling van de beleidsdoelstelling van de provincie voor stiltegebieden. Omdat de gekozen opzet van de geldende bestemming niet objectief is begrensd (wat is structureel aantasten?), de voorwaarde die het artikel is opgenomen (“Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied”) discutabel is en de provinciale milieuverordening reeds een instrument is waarmee de stiltegebied doelstellingen worden beheerd, wordt er voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen regeling op te nemen voor het stiltegebied. Wel wordt, samenhangend met dit onderwerp, in afwijking van alle andere percelen in het buitengebied van Leerdam, specifiek voor dit perceel een voor het toegestane gebruik beperkende regeling opgenomen die er op toeziet dat activiteiten in de buitenruimte waarbij geluidsapparatuur, muziekinstrumenten of gelijkwaardige voorwerpen worden gebruikt c.q. ten gehore worden gebracht niet zijn toegestaan.

3 Uitvoerbaarheid - beleidstoets

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk, provincie en gemeente, aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en aan economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is voor wat betreft het beleidsmatige aspect. In het navolgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de overige uitvoerbaarheidsaspecten (milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en aan economische haalbaarheid, etc.).

3.2 Europees Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Voor de implementatie van dit beleid is het Nationaal Bestuursakkoord Water op 25 juni 2008 geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanning beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden.

Conclusie

Het plan is van dien aard dat er geen strijd is met Europees beleid.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Inleiding

De vakantiewoning is een bestaande vakantiewoning. Er is geen sprake van een nieuwe vakantiewoning of nieuwe bebouwing. Volledigheidshalve is onderstaand het huidige recreatiebeleid uiteengezet om te bepalen in hoeverre recreatie op deze locatie strijdig is met mogelijke Nationale Belangen in dit gebied.

3.3.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is ten opzichte van voorgaand beleid vernieuwend in de zin

dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT - regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Analyse Nationale belangen omgeving Plangebied

Het opnieuw bestemmen van een bestaande woning / vakantiewoning met bestaande bebouwing in het buitengebied van Leerdam is niet strijdig met nationale belangen.

3.3.3 Amvb Ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Geen van deze nationale belangen zijn in het geding.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. 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. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

3.3.4 Conclusie

Er zijn geen regels in het Barro die in het bestemmingsplan vertaald moeten worden.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Toets aan stiltegebied beleid

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.3.

3.4.2 Toets recreatiebeleid

De vakantiewoning is een bestaande vakantiewoning. Er is geen sprake van een nieuwe vakantiewoning of nieuwe bebouwing. Volledigheidshalve is onderstaand het huidige recreatiebeleid uiteengezet om te bepalen in hoeverre recreatie een gewenste functie is in de provincie.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Inleiding

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld, wordt belangrijk geacht aangezien in Zuid-Holland de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

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.

Met name rode draad 1 en 3 zijn bij onderhavig plan van belang

Ad 1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Het ligt voor de hand om niet meteen de toevlucht te nemen tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden, als zich in vervolg op bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aandienen. Beter is om eerst te kijken naar wat er al is, en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Beter benutten en opwaarderen leidt hiernaast tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

Ad 3. Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed

Algemeen:

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten.

Belangrijk is het versterken van de economische kracht van de groene ruimte. De provincie wil ruimte bieden voor agrarisch ondernemerschap en andere economische activiteiten die passen bij de gebiedskwaliteiten. Verder kent Zuid-Holland een aantal bijzondere kwaliteiten op het gebied van de biodiversiteit, het cultureel erfgoed, recreatie en het contrast tussen bebouwd en open gebied. Instandhouding en versterking van deze bijzondere kwaliteiten is van groot belang. Zowel het agrarisch bedrijfsleven als recreatie-ondernemers en natuurbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

Strategische doelen:

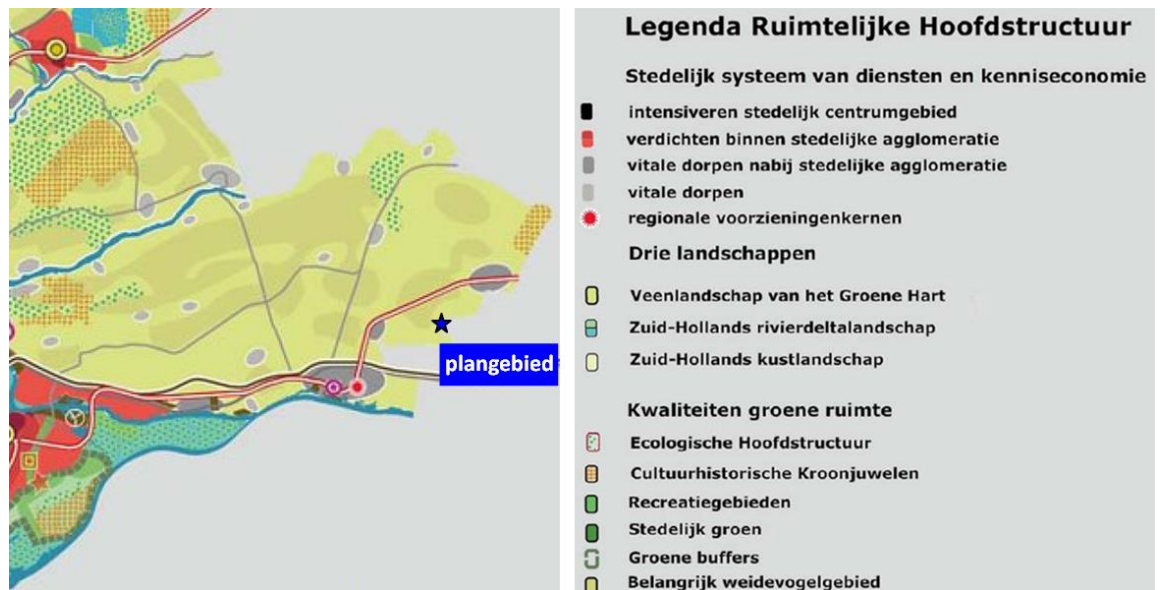
Voor de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed gelden de volgende strategische doelen:

- Instandhouding en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland, zodat voor de huidige en toekomstige generaties het onderscheidend karakter van de drie deltalandschappen herkenbaar en beleefbaar blijft.
- Ruimte voor duurzame landbouw en andere passende economische activiteiten in het landelijk gebied, afgestemd op condities vanuit bodem, water en natuur en op gebiedskwaliteiten.
- Behoud, herstel en verhoging van de biodiversiteit als intrinsieke waarde van de groene ruimte, zo mogelijk gekoppeld aan andere maatschappelijke doelen.
- Instandhouding en versterking van het cultureel erfgoed, vanwege de historische waarde en de betekenis voor de identiteit, variëteit en beleving van de Zuid-Hollandse landschappen en kernen.
- Behoud en ontwikkeling van een groenblauwe structuur, die de samenhang tussen stad en land versterkt en de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde in en nabij de stad verbetert.

Drie deltalandschappen:

Ruimtelijke kwaliteit en verweving van functies in de groene ruimte krijgen pas betekenis bij gebiedsgerichte toepassing. Ieder gebied heeft daarin een eigen opgave. De basis daarvoor ligt in de drie deltalandschappen: het veenlandschap, het rivierdeltalandschap en het kustlandschap.

Onderhavig plan is hierbij gelegen binnen de veenlandschappen (Ablasserwaard/Vijfheerenland). 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.



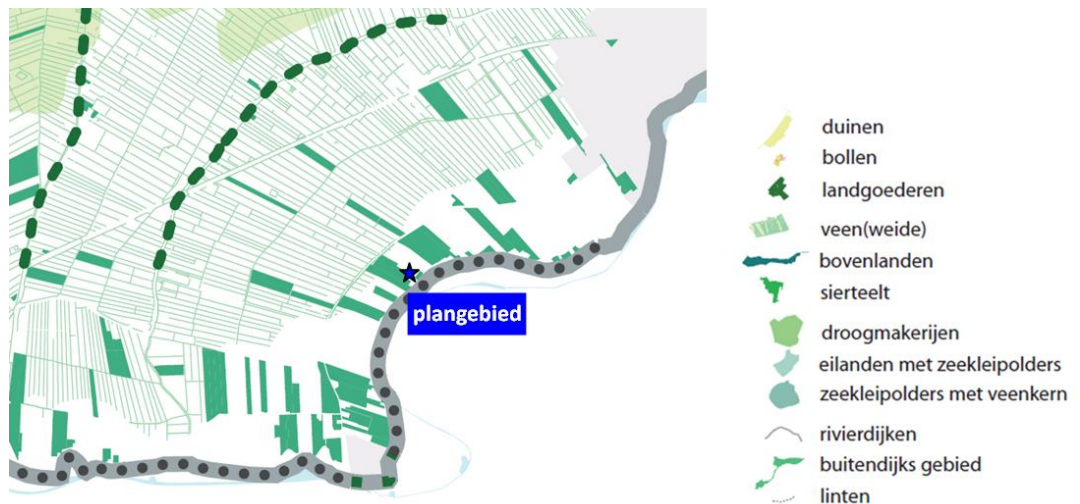
Kaart ruimtelijke hoofdstructuur

De kwaliteitskaart:

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt, en is afgestemd met decentrale overheden.

Voor onderhavig plangebied geldt het volgende:

- Natuurlijke laag: Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 'rivieren: komgronden en stroomruggen'. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen. Aangezien bij dit plan geen sprake is van nieuwe bebouwing, is dit aspect minder van belang.
- Laag van de cultuurlandschappen: In het buitengebied is het agrarisch landschap veelal beeldbepalend. Het plangebied ligt binnen de veen(weiden) waarbij het veenlandschap grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met langgerekte kavels. Aangezien bij dit plan geen sprake is van nieuwe bebouwing, kan worden gesteld dat er geen sprake is van de mogelijke versterking van landschappelijke waarden.



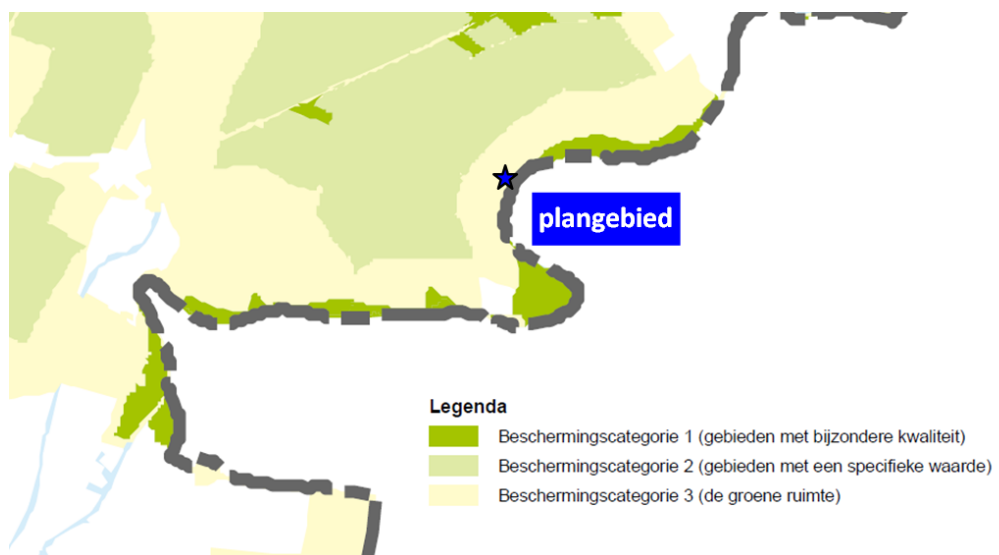
Kwaliteitskaart: landschappenlaag

- Laag van de bebouwde ruimte: Deze laag betreft met name de steden en dorpen. Onderhavig plangebied ligt buitenstedelijk en heeft geen specifieke aanduiding.
- Laag van de beleving: Onderhavig plangebied ligt in stiltegebied. Onderzoek heeft in dat kader plaatsgevonden. Voor de inpasbaarheid wordt verwezen naar 2.2.4.

Beschermingscategorieën

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er gelden drie beschermingscategorieën, namelijk:

1. De groene ruimte (categorie 3)
2. Gebieden met een specifieke waarde (categorie 2)
3. Gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1)



Kaartbeeld beschermingscategorieën

Onderhavig plangebied valt in categorie 3, de groene ruimte. Wat betreft bebouwing in de groene ruimte wordt gesteld dat nieuwe bebouwing al gauw een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de groene ruimte heeft. De provincie is daarom in beginsel

terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en bijbehorende functies en elementen in de groene ruimte. De provincie geeft echter wel ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de verkeersdruk niet toeneemt.

Bij onderhavig plan is sprake van een passende nieuwe recreatieve invulling aan bestaande voormalig agrarische bebouwing. Aangezien geen sprake is van nieuwbouw en met de nieuwe invulling een passende financiële drager ontstaat voor het in een goede staat houden van het bestaande monumentale gebouw, kan worden gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De recreatiewoning heeft hiernaast een dermate beperkte schaal (van maximaal 20 personen tot maximaal 25 personen en “zakelijke recreanten” afgewisseld met “particuliere recreanten”), dat de verkeersdruk niet substantieel toeneemt.

Ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte moeten verder zoveel mogelijk bijdragen aan instandhouding en versterking van de gebiedskenmerken en de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de vier lagen van de kwaliteitskaart. Deze lagen zijn hiervoor aan de orde gekomen. Gesteld kan worden dat bij onderhavig plan alleen de laag van de cultuurlandschappen van belang is en dat de landschappelijke waarden in stand worden gehouden aangezien bij dit plan geen sprake is van nieuwe bebouwing.

Handelingskader ruimtelijke kwaliteit:

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Een inpassing is een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een aanpassing is ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Onder transformatie worden grootschalige ingrijpende ontwikkelingen bedoeld die het landschap veranderen.

Het handelingskader van de provincie is hieronder in een schema weergegeven:

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

Onderhavig plan kan worden gezien als een inpassing, omdat het plan qua aard en schaal past bij de omgeving. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan, is de impact beperkt. Het betreft een plan in de groene ruimte (categorie 3), zoals

hiervoor besproken. Conform het handelingskader is voor onderhavig plan geen specifieke bemoeienis van de provincie nodig.

Conclusie – Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing. De ontwerp-visie bevat verder een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, waarin behoud en ontwikkeling van kwaliteiten centraal staan. Onderhavig plan kan worden beschouwd als een inpassing in de groene ruimte. Conform het handelingskader is om die reden is geen bijzondere bemoeienis van de provincie nodig.

3.4.3 Regels – Provinciale Verordening Ruimte

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling³ 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.

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het

³ Begrip “stedelijke ontwikkeling”, gedefinieerd in verordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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 aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door: i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

3.4.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een bestaande recreatieve functie. Voor de afweging in hoeverre de verhuur aan 5 extra recreanten (25 in plaats van 20 personen) en medeverhuur aan zakelijke recreanten, moet worden aangemerkt als “stedelijke ontwikkeling”, vindt in paragraaf 4.7 een nadere uiteenzetting plaats. Hiervoor wordt verwezen naar de desbetreffende paragraaf. Hieruit is op te maken dat voorzien wordt in een actuele regionale behoefte en dat de locatie, gezien de aard van het initiatief die gerelateerd is aan de ligging in het buitengebied, op passende wijze ontsloten is. Voorts geldt dat sprake is van inpassing in de zin van de provinciale ruimtelijke verordening en dat uit het onderzoek naar de effecten op de omgeving (zie paragraaf 2.2.5) is af te leiden dat het gebruik van een bijgebouw door de recreanten ruimtelijk geen nadelige effecten heeft op de omgeving en passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Wat de ruimtelijke kwaliteit, monumentaliteit en cultuurhistorische bijzonderheid betreft, wordt op basis van paragraaf 2.2.2 gesteld dat dit bijgebouw een bepaalde cultuurhistorische waarde heeft en onderdeel is van gedachtegoed van instandhouding van de rijksmonumentale bebouwing (de voormalige boerderij). Wat dat betreft is er niet alleen een functionele verbinding tussen het gebruik van de rijksmonumentale bebouwing en het bijgebouw, maar ook een cultuurhistorische. Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het gebruik van het bijgebouw ten dienste van de hoofdfunctie (wonen en vakantiewoning) voor bijvoorbeeld spel, conversatie, vergadering door de recreanten, niet in strijd is met de provinciale verordening.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Inleiding

De vakantiewoning is een bestaande vakantiewoning. Er is geen sprake van een nieuwe vakantiewoning of nieuwe bebouwing. Volledigheidshalve is onderstaand het huidige recreatiebeleid uiteengezet om te bepalen in hoeverre recreatie een gewenste functie is in de regio.

3.5.2 Regionale structuurvisie Alblasserwaard en Vijfheerenlanden

Stilte

Randvoorwaarden - Huidige situatie - Geluid

In de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden zijn vier milieubeschermingsgebieden voor de stilte gelegen. Dit zijn gebieden waar de natuurlijke geluidsbelasting door afwezigheid van stationaire geluidsbronnen relatief laag is (minder dan 40 dB(A)). Het beleid is erop gericht het geluid in dergelijke gebieden te beperken tot 40 dB(A). In oktober 1998 is de Beleidsnota Modernisering Instrumentarium Geluidshinder vastgesteld, waarin een voorstel voor het toekomstige geluidsbeleid wordt gedaan. Hierbij wordt decentralisatie van het geluidsbeleid voorgesteld. Gemeenten krijgen meer beleidsruimte en er worden stappen gezet in de richting van een integraal omgevingsbeleid. Gemeenten kunnen voor nieuwe ontwikkelingen gebiedsgerichte grenswaarden opstellen, die de na te streven geluidskwaliteit aangeven voor een bepaald gebied. Voor de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden is gestart met de inventarisatiefase voor het project MIG, de gebiedstypering. Deze typering moet leiden tot een geluidskwaliteitskaart en uiteindelijk resulteren in een regionaal geluidsbeleid. Het project MIG is vanuit de rijksoverheid voorlopig uitgesteld en wordt inhoudelijk mogelijk aangepast.

Beleidsuitgangspunten - Geluid

Er dient reeds zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de modernisering van het instrumentarium Geluid. De wijziging van de Wet geluidshinder zal tussen 2004 en 2010 in tranches tot stand worden gebracht. Ten aanzien van industrielawaai is het uitgangspunt dat er geen nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de zones industrielawaai mogelijk worden gemaakt.

Ten aanzien van spoor- en wegverkeerslawaaï vormt de wettelijke normering voor de maximale geluidsbelasting voor gevoelige functies het uitgangspunt (57 dB(A) voor spoorweglawaaï en 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï).

Met betrekking tot recreatieve concentratiepunten (recreatief knooppunt) wordt gestreefd naar situaties met geluidsbelastingen van maximaal 40 dB(A). Het beleid ten aanzien van de milieubeschermingsgebieden voor de stilte dient in acht te worden genomen (geluidsbelasting maximaal 40 dB(A)) om stilte als kernkwaliteit van de regio te waarborgen.

Recreatie

Thematische beleidslijnen voor de lange termijnontwikkeling - Recreatie en toerisme

Omdat recreatie en toerisme onmiskenbaar een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de regio, zijn de afgelopen jaren vele initiatieven ontwikkeld om producten te verbeteren en te promoten. Recent is een toeristisch recreatieve visie opgesteld, waarin een nadere richting is beschreven.

De volgende onderwerpen wil de regio mede op basis hiervan verder uitwerken:

- zichtbaarheid en beleefbaarheid van de regio vergroten;
- het "verborgen verhaal" tonen van het typisch Hollands cultuurlandschap;
- inspelen op een aantal kernwaarden zoals rust, groen, eerlijk en water, rekening houdend met kansrijke ontwikkelingen aan de consumentenzijde zoals de belangstelling voor natuur en cultuurhistorie en actieve vormen van recreatie;
- verdere productontwikkeling en promotie van de Vestigingsteden;
- verbetering van een aantal trekpleisters, zoals Kinderdijk;
- stimuleren recreatief winkelen in historische kernen en binnensteden;
- stimuleren van bijzondere evenementen voor bewoners en bezoekers;
- inspanningen richten op de regionale bevolking en de dagtoerist die in een straal van veertig kilometer woont;
- koppelingen leggen met omliggende gebieden zoals de Krimpenerwaard en de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- routestructuren en informatie verbeteren;
- versterken van de toervaart;
- stimuleren van overnachtingsmogelijkheden zowel in de kernen/knooppunten als op het platteland (agritoeisme);
- onderlinge samenhang van het aanbod vergroten en gezamenlijk promoten;
- accent leggen op regionale samenwerking bij uitvoering, organisatie en financiering.

In de regionale visie is in het noorden van de regio een zone te onderscheiden, waarin recreatie en toerisme zich met meer nadruk kan ontwikkelen. Daarbij willen wij accenten leggen op natuurontwikkeling, cultuurhistorie en watertoerisme. Tevens zal een aantal toeristische trekpleisters in samenhang moeten worden ontwikkeld, zowel in de knooppunten als in of rond enkele kernen.

Ontwikkelingsperspectieven: landelijke en stedelijke functies in beweging

Vrije tijd - Recreatie en toerisme

De regio heeft in de strategische visie ingezet op versterking van extensieve vormen van recreatie in de gehele Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, het verbeteren van toeristische trekpleisters en het ontwikkelen c.q. promoten van daarmee samenhangende productmarktcombinaties. Daarbij is een eerste ruimtelijke vertaling gemaakt van de verschillende ambities, met een onderscheidend beleid voor de Noordrand, het Middengebied, de Zuidrand en toeristische knooppunten.

De regio bevestigt de trend van toenemende belangstelling vanuit de eigen bevolking en inwoners van de omliggende Randstad voor het doorbrengen van vrije tijd in de regio A&V. Die belangstelling komt tot uiting in het groter gebruik van de regio voor extensieve vormen van recreatie (fietsen, wandelen, varen), de toename van voorzieningen zoals verblijfsaccommodaties en het stijgende bezoek aan toeristische trekpleisters.

Om in te spelen op de toenemende belangstelling voor cultuurtoerisme is een beleid nodig voor het landelijk gebied en de stedelijke trekpleisters (o.a. glascentrum Leerdam, molencomplex Kinderdijk en centrum Gorinchem), waarbij vooral het maken van combinatiearrangementen met het omliggende gebied kansrijk zijn (o.a. wandelen, fietsen en kanoën). Dit kan positieve effecten hebben op de bestedingen en het verblijfstoeisme. Ook de agrarische sector zou hierin een grotere rol kunnen spelen door logeren en kamperen bij de boer toe te staan.

De doelgroep waarop de regio zich als eerste zou moeten richten, zijn de inwoners uit

de eigen regio, waartoe ook de bevolking in de gehele Zuidrand wordt gerekend. Om ongewenste effecten op natuur en landschap te voorkomen, is een zorgvuldige afstemming nodig met de kwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur, kleine afzonderlijke natuurgebieden en goede weidevogelgebieden. Soms kunnen oplossingen gevonden worden in een zonering of routing, soms zullen bepaalde delen niet toegankelijk kunnen zijn in het broedseizoen.

Mede vanuit het Toeristisch Actieplan wordt aangedrongen op uitvoering met een effectieve organisatiestructuur en voldoende financiële middelen. Verder dient wel selectief maar niet defensief naar de kansen op het gebied van recreatie en toerisme gekeken te worden. Nader onderzoek naar de behoefte en een uitgekende zonering vormen daarin belangrijke pijlers.

Samengevat is de inzet voor het ruimtelijk beleid:

- selectief inspelen op de kansen die de toenemende belangstelling voor vrijetijdsbesteding in de regio A&V met zich mee brengen;
- daartoe doorgaan met een gerichte ontwikkelingsstrategie tot gezamenlijke verbetering en promotie van het toeristisch-recreatief product;
- ongewenste effecten voorkomen door zorgvuldige afstemming met kwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur, kleine afzonderlijke natuurgebieden en goede vogelweidegebieden;
- nader in beeld brengen van de toekomstige vraag naar recreatieve en toeristische voorzieningen, onder andere openluchtrecreatiegebieden en extensieve vormen van recreatie. Daarbij moeten ook specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen en allochtonen aan de orde komen alsmede autonome ontwikkelingen (met name vaartoerisme en belangstelling voor cultuurhistorie), die om nader beleid vragen;
- ontwikkeling vooral richten de bevolking in de regio, inclusief het stedelijk uitloopgebied in de Zuidrand;
- uitbouwen van recreatieve knooppunten in het landelijk gebied en stedelijk toerisme, waaronder trekpleisters en funshoppen; combinaties maken tussen toeristische trekkers en een blik in het landelijk gebied om bestedingen en verblijfstoerisme te stimuleren; hierbij ook agrarische sector betrekken met mogelijkheden voor logeren en kamperen bij de boer;

Uitwerking zonering:

Middengebied: bevordering extensieve recreatievormen door uitbouw routestructuren voor fietsers, wandelaars, kanoërs, schaatser, ruiters en skeelers; tevens realisatie kleinschalige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen om de rust in het gebied te behouden.

Noordrand: versterking van toeristisch recreatieve infrastructuur door benutting cultuurhistorische elementen en natuurgebieden; tevens benutting van de economische meerwaarde voor de vitaliteit van dit gebied.

3.5.3 Groeipad in de polder (Toeristisch Actieplan Alblasserwaard-Vijfheerenlanden) (2006)

Ontwikkelingen toerisme en recreatie Nederland - Zakelijke markt – Meetings Incentives Conventions Exhibitions (MICE)

De zakelijke markt is voor een groot deel complementair aan de toeristisch-recreatieve markt. De pieken in bezetting vallen buiten het toeristische seizoen en

meer op werkdagen in plaats van weekenddagen. De belangrijkste, relevante kenmerken van de Nederlandse zakelijke markt zijn:

- Van de Nederlanders maakt één op de tien wel eens een binnenlandse zakenreis;
- Circa de helft van de binnenlandse gasten in hotels heeft een zakelijk motief;
- Ketenhotels zijn favoriet voor overnachtingen voor zakenreizen;
- De criteria voor de hotelkeuze voor een zakenreis zijn de locatie, de kwaliteit van service en bediening en de kwaliteit van de keuken;
- Hoge gemiddelde bestedingen per persoon (€ 379,- per zakenreis). Daarvan wordt 80% besteed aan de accommodatie.

Verder de volgende trends en ontwikkelingen vermeldenswaard:

- In verband met de krappere budgetten door stagnerende economie zijn er minder vaak zakelijke evenementen, duren ze korter en zijn ze dichterbij huis;
- Er is meer behoefte aan middelgrote en kleine groepsaccommodaties (met een capaciteit van maximaal 500 personen en de mogelijkheden voor opsplitsing in kleinere groepen);
- Ook neemt de behoefte aan “meetcentives” toe. Dit zijn vergaderfaciliteiten in combinatie met een aantrekkelijk toeristisch-recreatief aanbod;
- Er is sprake van toenemende prijsconcurrentie;
- De veeleisende consument: vraagt om de nieuwste technologische infrastructuur en professionele dienstverlening;
- Men maakt in toenemende mate gebruik van substituten als tele- en videoconferencing;
- De leadtimes worden steeds korter.

3.5.4 Conclusie

Het opnieuw bestemmen van een bestaande vakantiewoning in het buitengebied van Leerdam is niet in strijd met het regionale beleid. Uit onderzoek dat door de regio is uitgevoerd blijkt dat er ruimte is voor verhuur van recreatieverblijven voor zowel “particuliere” als “zakelijke” recreanten.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Inleiding

De vakantiewoning is een bestaande vakantiewoning. Er is geen sprake van een nieuwe vakantiewoning of nieuwe bebouwing. Volledigheidshalve is onderstaand het huidige recreatiebeleid uiteengezet om te bepalen in hoeverre recreatie een gewenste functie is in de gemeente.

3.6.2 Structuurvisie Gemeente Leerdam 2020, Hart voor Kwaliteit aan de Linge

Op 11 oktober 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leerdam de ‘Structuurvisie Gemeente Leerdam 2020, Hart voor Kwaliteit aan de Linge’ vastgesteld. Navolgend zijn onderdelen die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan weergegeven:

Visie gemeente Leerdam

In 2007 heeft de gemeente Leerdam op basis van het bestaande beleid een

visiedocument opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting voor de gemeente Leerdam voor een langere termijn wordt weergegeven (BMC, 2007). Een richting die sturend is voor een groot aantal ontwikkelingen, maar vooral voor de ontwikkeling van Leerdam-West. Het position paper is samengesteld aan de hand van twee bijeenkomsten met de gemeenteraad. De raad heeft in de eerste bijeenkomst aangegeven waar het accent moet liggen. In de tweede bijeenkomst is vervolgens een verdiepingsslag gemaakt. Dit leidt tot een toekomstbeeld voor Leerdam waarvoor onder meer is gesteld dat Leerdam zich ontwikkelt als een aantrekkelijke kleinstedelijke woonstad met veel groen en water en waarin in economische zin wordt gezocht naar een balans tussen de bestaande en de nieuwe economische dragers. Deze nieuwe economische dragers zijn recreatie en toerisme en de dienstensector.

Natuur

Beleid voor natuur en landschap heeft in Leerdam voor een belangrijk deel betrekking op het landelijk gebied binnen de gemeente. Dit landelijk gebied betreft enerzijds het weidegebied dat, op enkele natuurgebieden en landschappelijke elementen na, in hoofdzaak een agrarische functie heeft (komgronden). Anderzijds maken ook de Linge-oeveren, de Diefdijk en de stroomruggen onderdeel uit van het landelijk gebied. In deze gebieden staan veelal natuur- en landschapswaarden centraal. Belangrijke kaderstellende beleidsdocumenten waarin uitgangspunten voor ruimtelijk beleid zijn opgenomen zijn: Het 'Bestemmingsplan Buitengebied'. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch (toetsings-) kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het Milieubeleidsplan 2009 - 2012. Dit plan biedt o.a. een kader voor gebieden waar natuurfuncties en agrarische functies naast elkaar bestaan. Het Intergemeentelijk Landschapskader Giessen Linge en Zouwe (2011). Dit plan vormt een toetsings- en inspiratiekader voor de landschappelijke inpassing van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en is tevens een inventarisatie van de landschappelijke waarden van de gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik.

Landschap

Algemeen beeld uit de verschillende visies op het landelijk gebied in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is de toeristisch-recreatieve betekenis die wordt toegedicht aan de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Behalve dat hiermee de aantrekkingskracht van de regio als woon- en werkmilieu wordt vergroot, bieden deze kwaliteiten ook kansen voor het verbreden van de plattelandseconomie. Daarnaast leidt de verweving van natuur- en landschapswaarden met agrarische functies tot de noodzaak algemene belangen en individuele, agrarische belangen met elkaar in overeenstemming te brengen. Van belang is dat ruimtelijke ingrepen die nodig zijn in het kader van de verbreding van de plattelandseconomie passen binnen en bij voorkeur aansluiten op de bestaande en gewenste kwaliteiten van het landelijke gebied.

De regio is een platform voor het verbinden van verschillende beleidsdoelen en partijen en geeft richting aan de nadere uitwerking van de diverse beleidsvoornemens door regiogemeenten. Inmiddels is in intergemeentelijk verband (Leerdam, Giessenlanden en Zederik) het "intergemeentelijk landschapskader" als toetsings- en referentiekader opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het Lingegebied en aangrenzende gebieden en het provinciegrensoverschrijdend karakter hiervan, ligt het daarnaast

voor de hand om ook samen met regiogemeenten in Gelderland actief in te zetten op het benutten van met name de recreatieve en toeristische potenties.

Cultuurhistorie

Leerdam ligt op het snijvlak van twee Nationale Landschappen; het Groene Hart en de Nieuw Hollandse Waterlinie. Het grenst verder aan het Nationale Landschap Rivierengebied.

Binnen de provincie Zuid-Holland is de Alblasserwaard- Vijfheerenlanden, waarbinnen Leerdam is gelegen, één van de 16 topgebieden binnen de provincie voor wat betreft cultuurhistorie. Binnen deze regio zijn 2 gebieden aangewezen die de status 'Kroonjuweel' hebben gekregen; dit betreft Kinderdijk en de Diefdijk in Leerdam. Concreet voor de gemeente Leerdam gaat het om het gebied begrensd door de Schaikseweg/ Kortgerecht en de Diefdijk. Deze gebieden zijn door de provincie benoemd als cultuurhistorische ankerpunten welke in sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek. Deze status betekent voor mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied een bijzondere uitdaging waar het gaat om het behoud van de cultuurhistorische identiteit van het gebied.

Visie duurzame leefomgeving

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.

De Raad voor het Landelijk Gebied (RLG) benadrukt in haar advies 'Vaste koers en lange adem' uit 2005, dat de Nationale Landschappen niet als beperking gezien moeten worden, maar als een enorme kans, niet alleen voor natuur, landschap en cultuurhistorie, maar misschien nog wel meer voor recreatie, toerisme, maatschappelijk verantwoord ondernemen en wonen. "Niet het accent op beperkingen en verboden moet het uitgangspunt zijn", stelt de Raad, "maar het accent op draagvlak, stimuleren, en op behoud in ontwikkeling". Het pakket maatregelen en het unieke karakter van de gebieden moeten per saldo een situatie opleveren waardoor bewoners én ondernemers liever in, dan buiten een Nationaal Landschap willen wonen en werken." Er liggen dus veel kansen.

Samenleving en ruimte – beleidsdoelen

Economie:

Voor het initiatief geldt dat er beleidsdoelen zijn benoemd die gericht zijn op het levendiger en economisch sterker maken van de stad/gemeente Leerdam (verbreden economische basis), de toename van het aantal bedrijven en banen in de sector toerisme en horeca, stijging van het aantal toeristische bezoeken aan Leerdam, o.m. via de Glasroute en het stimuleren van verbrede landbouw, agritoerisme en overige

nieuwe economische activiteiten in het buitengebied. (vooral in voormalige agrarische bedrijven)

Visie ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Beleidsdoelen

Centrale doelstelling 'ruimtelijk ontwikkelingsperspectief':

Het voorzien in een ruimtelijk kader waarbinnen maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op basis van de visie op een duurzame leefomgeving actief dan wel passief mogelijk worden gemaakt.

Doelstellingen met betrekking tot de ruimtelijke structuur

- 4 Versterken en zichtbaar maken van ruimtelijk raamwerk: lijnen, vlakken, elementen;
- 5 Versterken relaties stad en buitengebied door nieuwe invulling en vormgeving van stadsranden en overgangszones;
- 6 Ruimtelijke ontwikkelingen enten op de kwaliteiten en potenties van het ruimtelijk raamwerk;
- 7 Kwaliteiten van water en ecologie benutten als sturend planelement;
- 8 Streven naar zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Uitgangspunten voor ruimtelijk beleid

- Bij de keuze, het ontwerp en de inrichting van nieuwe bouwlocaties wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en de bodemgesteldheid.
- Versterken groenstructuren in samenhang met waterstructuren en verbetering recreatieve routes.
- Ongewenste bedrijfsvestiging in het landelijk gebied kan worden voorkomen doordat de gemeente voldoende ruimte heeft binnen de stads- en dorpsgrenzen.
- Duurzaam (her)inrichten van stadsranden op basis van een ruimtelijke visie die een afronding van het stedelijk gebied combineert met een hoge mate van verknoping van rood, groen en blauw. In natuurgebiedjes wordt gestreefd naar aangepast peilbeheer en een betere waterkwaliteit.
- Behoud van de woonfunctie in cultuurhistorische bebouwing.
- Het versterken van de economische basis van het buitengebied door het stimuleren van verbrede landbouw, agritoerisme en nieuwe economische dragers.
- Verbeteren beeldkwaliteit van het Recht van ter Leede/ Zuid-Hollandweg, met name voor de uitmonding van de lijn op de Linge.
- Bezien recreatieve potenties van het overgangsgebied tussen de Diefdijk en het stedelijk gebied, in het bijzonder de aanhechting aan de Linge.

Ontwikkelperspectief per deelgebied - Het landelijk gebied

Uitgangspunten voor ruimtelijk beleid

Het landelijk gebied van Leerdam vormt een onlosmakelijk onderdeel van het Groene Hart. De hier aanwezige en potentiële kwaliteiten van natuur en landschap en de recreatieve mogelijkheden worden nog onvoldoende benut. Door introductie van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied en door het opnieuw vormgeven en ontwikkelen van de overgangszones tussen stad en buitengebied kunnen de ruimtelijke en functionele relaties versterkt worden. Verbindingen van water en groen lenen zich bij uitstek om als schakel tussen stad en buitengebied te fungeren. Deze waterelementen kunnen tevens een belangrijke rol spelen voor de vergroting van de waterbergingscapaciteit in zowel het stedelijk gebied als het buitengebied.

Stad en land worden in deze visie meer op elkaar betrokken en staan niet meer met de rug naar elkaar toe.

In het kader van de plattelandsvernieuwing, o.a. als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, is de verwachting dat de trend van een toename van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zich de komende jaren zal voortzetten. Bij hergebruik heeft een agrarische functie de voorkeur. Dit zal niet altijd mogelijk zijn. Om sturing te geven aan de vestiging van nieuwe bedrijven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is in het bestemmingsplan buitengebied voor de linten een zonering opgenomen van wel of niet aan het buitengebied gebonden functies. Dit betekent dat in linten waar nog overwegend sprake is van agrarische bedrijven, er zich aan het buitengebied gebonden functies kunnen vestigen zoals een loonwerkbedrijf. In linten waar al overwegend sprake is van bijvoorbeeld een woonfunctie is er juist ruimte voor niet aan het buitengebied gebonden functies en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, zoals een kunstatelier. Het is ook denkbaar dat deze kleinschalige ambachtelijke bedrijven in de kernrandzone rondom de stad Leerdam worden ingepast.

De routes tussen stad en buitengebied worden "gedragen" door de lijnen die rondom Leerdam uitwaaiëren in het buitengebied naar de kernen. Deze lijnen dienen hun karakter te behouden als sterk structurerende elementen in het landschap.

Vanuit de kernen vormen de lijnen bebouwingslinten in een ruime, open opzet waar slechts incidenteel bebouwing aan kan worden toegevoegd. Door herinrichting kunnen de lijnen beter worden benut als fietsroutes tussen stad en buitengebied. Met het oog hierop en aansluitend op het Groene Hartbeleid van rijk en provincie en het Convenant Alblasserwaard/Vijfheerenlanden is de structuurvisie 2012-2015/2020 gericht op:

- het versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit;
- het verbreden van de plattelandseconomie;
- het bieden van meer ruimte voor recreatie, natuur, water en landschap.

Visie op gebiedsgericht ruimtelijk beleid

Rode draad bij veel opgaven in Leerdam is de aandacht voor (ruimtelijke) kwaliteit en de toenemende betekenis van recreatie en toerisme voor de economische ontwikkeling van Leerdam. De kernkwaliteiten van Leerdam zijn enerzijds industrieel georiënteerd vanwege het verleden als glasstad en de hieraan verbonden attracties. Anderzijds zijn de kwaliteiten gericht op de toeristisch-recreatieve potenties van Leerdam. De ligging van de binnenstad aan de Linge, de relatie met de Hollandse Waterlinie en de aanwezige natuur- en landschappelijke kwaliteiten bieden hiervoor goede kansen.

Daarnaast levert het versterken van de toeristisch-economische potenties van het stadscentrum een bijdrage aan de belevingswaarde van Leerdam. Bij alle beoogde ontwikkelingen blijft de bereikbaarheid van Leerdam en de afwikkeling van het verkeer over het wegennet binnen Leerdam een structureel aandachtspunt.

De betreffende kwaliteiten kunnen veelal afzonderlijk op basis van regelgeving van het bestemmingsplan worden beschermd. Daar waar het gaat om het versterken van de kwaliteiten zijn veelal minder vanzelfsprekende en meer innovatieve maatregelen nodig en gewenst.

***Nadere uitleg ruimtelijk structuurbeeld Leerdam - De lijnen in oostwest richting:
De Lingedijk en de Linge met stroombed***

De ruimtelijke kwaliteiten van de Linge, het stroombed en de bijbehorende dijken zijn alom bekend. De Linge vormt de slingerende zuidrand van Leerdam. De kwaliteit van het stedelijke front kan zich nog niet overal meten met de kwaliteit van de rivier. Meer continuïteit in zowel beeld als routevorming is gewenst. Openbare toegankelijkheid van de oevers moet bij herinrichting uitgangspunt zijn. Het westelijke deel van de Lingedijk heeft ook een belangrijke functie als verbinding tussen Leerdam en Kedichem. Versterking van deze functie is vooral gewenst binnen het stedelijk gebied. Daarnaast is het bieden van ruimte langs de rivier voor waterberging van belang.

3.6.3 Gemeentelijk milieubeleidsplan

Geen beleid m.b.t. stilte en recreatie.

3.6.4 Conclusie Gemeentelijk beleid

Er is geen gemeentelijk beleid voor stiltegebieden. Voor recreatie geldt dat de rode draad bij veel opgaven in Leerdam de aandacht is voor (ruimtelijke) kwaliteit en de toenemende betekenis van recreatie en toerisme voor de economische ontwikkeling van Leerdam. De kernkwaliteiten van Leerdam zijn enerzijds industrieel georiënteerd vanwege het verleden als glasstad en de hieraan verbonden attracties. Anderzijds zijn de kwaliteiten gericht op de toeristisch-recreatieve potenties van Leerdam. De ligging van de binnenstad aan de Linge, de relatie met de Hollandse Waterlinie en de aanwezige natuur- en landschappelijke kwaliteiten bieden hiervoor goede kansen.

4 Uitvoerbaarheid - onderzoeken

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen een rol, namelijk past de nieuwe functie in de omgeving en laat de omgeving de nieuwe functie toe? Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Milieuzonering richt zich op de zonering van milieubelastende activiteiten ten opzichte van gevoelige functies.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het opnieuw bestemmen van een bestaande situatie. Zowel het huidige bestemmingsplan, als het voorliggende bestemmingsplan laten op deze locatie een woning en vakantiewoning toe. Er is geen sprake van functiewijziging. Er is geen sprake van nieuwbouw. Mocht er sprake zijn geweest van een nieuwe vakantiewoning op deze locatie, dan volgt uit de VNG-publicatie dat de vakantiewoning voor 25 zakelijke en particuliere recreanten zich wat functie in milieuplanologisch opzicht betreft laat vergelijken met de omschrijving “Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra (SBI-1993: 5511, 5512 of SBI-2008: 5510)”. Deze functie is in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1. De indicatief aan te houden afstand tot naastgelegen gevoelige bestemmingen bedraagt 10 meter. Uit de toelichting in de VNG-publicatie is op te maken dat deze afstand wordt gemeten tussen bestemmingsgrens en gevel van naastliggende gevoelige bebouwing (woningen). In voorliggende situatie is de afstand tussen bestemmingsgrens en naastgelegen woningen groter dan 10 meter. Geconcludeerd wordt dan ook dat de functie in milieuplanologisch opzicht, passend is in deze omgeving.

Conclusie

Het aspect “milieuzonering” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.2 Externe veiligheid

Inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Situatie plangebied

Voor het plangebied geldt dat er geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid aanwezig zijn. Ook zijn er geen aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig. Verder zijn er geen leidingen in of in de nabijheid van het plangebied aanwezig die in het kader van het aspect “externe veiligheid” relevant zijn.

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Milieuhygiënische Bodemkwaliteit

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een bestaande woning en vakantiewoning. De functie van het perceel wijzigt niet. Formeel gezien is geen bodemonderzoek nodig. Volledigheidshalve heeft een historisch bureauonderzoek plaatsgevonden. Hiervoor is alle bij het bevoegd gezag (de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid) bekend zijnde informatie opgevraagd. De informatie is als bijlage⁴ bij deze toelichting gevoegd. Hieruit is op te maken dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor het opnieuw opstellen van planologisch juridische regels in een bestemmingsplan voor een bestaande situatie.

Conclusie

Het aspect “bodem” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.4 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bebouwing niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen wettelijke onderzoekszone.

⁴ Omgevingsrapportage – bodem – Lingedijk 111 te Kedichem (gemeente Leerdam); Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid; d.d. 13-01-2014

Situatie plangebied v.w.b. het wettelijk kader

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het herbestemmen van een bestaande vakantiewoning op een wijze dat zowel de verhuur aan “particuliere / gewone” recreanten toegestaan is, als de verhuur aan “zakelijke recreanten”. Een vakantiewoning die hiervoor mag worden verhuurd is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Ook is het geen inrichting in de zin van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

Conclusie v.w.b. het wettelijk kader

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beleidskader en “goede ruimtelijke ordening”

De gemeente heeft relatief "strengere" stiltegebied gerelateerde regels in het huidige geldende bestemmingsplan opgenomen. Een gedegen gemeentelijke motivering, dan wel een beleidsmatige onderbouwing voor de "strengere" stiltegebied gerelateerde regels ontbreekt. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam enkel gesteld dat in het westelijk gebied van het buitengebied stiltegebied ligt zoals aangegeven in het streekplan en de Provinciale Milieuverordening.

In het juridische deel van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam heeft de gemeente geregeld dat "nieuwe ontwikkelingen die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten" niet zijn toegestaan. De gemeente heeft hierbij in dat artikel, zonder onderzoek en motivering, bepaald dat onder "nieuwe ontwikkelingen die het natuurlijk heersende geluidsniveau van 40 dB(A) structureel aantasten" in ieder geval moet worden verstaan "nieuwvestiging van intensieve recreatie" en "nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid". Om te bepalen of hier sprake is van "nieuwvestiging", dient gekeken te worden naar de begrippenlijst van het bestemmingsplan. In het huidige geldende bestemmingsplan is het begrip "nieuwvestiging" als volgt gedefinieerd: het vestigen van een bedrijf, waaronder begrepen zowel vestiging op een bestaand als een nieuw perceel en herhuisvesting. De definitie van het begrip "bestaand" is voor "gebruik" als volgt: "*bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan*". Deze definitie sluit niet aan bij de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Daaruit is iets anders op te maken, namelijk dat strijdig gebruik, gebruik is dat bestaat en niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

Afweging

De verhuur van de vakantiewoning aan bedrijven (zakelijke recreanten) bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam. Er is dus geen sprake van "nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid" of "nieuwvestiging van intensieve recreatie". Het bestemmingsplan Buitengebied Leerdam laat de verhuur van de vakantiewoning aan bedrijven (zakelijke recreanten) ogenschijnlijk niet toe. Om dat gebruik formeel te legaliseren dient een afwijkingsbesluit te worden genomen, dan wel een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Bij nieuwe bestemmingsplannen geldt dat sprake moet zijn "goede ruimtelijke ordening". In de wet is niet bepaald wat “goede ruimtelijke ordening” is, maar in de praktijk komt het doorgaans neer op het in beeld brengen van effecten van een ontwikkeling op de omgeving en motiveren dat de effecten niet zorgen voor een onacceptabel woon- en leefklimaat. De wijze waarop daar in het verleden door de

gemeente invulling aan is gegeven, geeft hierover weliswaar een summier inzicht (er is niet gerekend aan bestaande situaties), maar het geeft wel enig inzicht.

Toetsingskader(s)

Uit de toelichting van het huidige bestemmingsplan kan opgemaakt worden dat er in ieder geval inzicht moet worden gegeven in het heersende geluidniveau en in de ligging van de 40 dB(A)-contour ligt (= toetsingskader 1: stiltegebied aspecten volgens het huidige bestemmingsplan). Van belang hierbij te beseffen is dat hierbij door de gemeente verwezen wordt naar het provinciale beleid en de provinciale regels. Daaruit is op te maken dat het bij stiltegebieden gaat om de stiltebeleving wanneer men in een gebied recreëert.

Hulpmiddelen bij de te maken overweging

Daarnaast is er een landelijke handreiking over de wijze waarop gerekend wordt en aan welke richtwaarden er gelden (= toetsingskader 2: Handreiking industrielawaai en vergunningverlening) en is er een toetsingskader voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in het kader van de milieuwetgeving (= Toetsingskader 3: Activiteitenbesluit). Beiden zijn voor dit bestemmingsplan geen kaders waaraan, wettelijk gezien, getoetst moet worden (zie ook de afweging m.b.t de afstand tot nabijgelegen woningen in paragraaf 4.1.1), maar beiden zijn volledigheidshalve indicatief meegenomen in het onderzoek. Dit om als hulpmiddel te kunnen dienen bij het grip te krijgen op de vraag in hoeverre hier al dan niet sprake is van een “slecht” woon- en leefklimaat.

Onderzoek

Akoestisch onderzoek⁵ is uitgevoerd in het kader van “goede ruimtelijke ordening”. Binnen het bestaande geldende bestemmingsplan is het recreatieve gebruik voor maximaal 20 personen van de locatie Lingedijk 111 mogelijk. Echter de verhuur aan “zakelijke” recreanten staat ter discussie. Om hierin meer duidelijkheid te verschaffen is beoogd om het huidige bestemmingsplan partieel herzien. Daarbij bestaat de wens om met het oog op de toekomstige bedrijfsvoering, het gebruik niet nodeloos te beperken, maar te verruimen tot in totaal 25 recreanten. Mede bepalend voor het onderzoek is het aantal motorvoertuigbewegingen op het perceel. Verder is onderzocht in hoeverre buitenactiviteiten een onacceptabel nadelig akoestisch effect hebben op de omgeving. Onder onacceptabel is voor deze situatie gekozen om aan te sluiten bij de normering van verschillende toetsingskaders. Zo is gekeken naar de bepalingen van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, het Activiteitenbesluit en het stiltegebied.

Het onderzoek is aanvankelijk breder van opzet geweest omdat ook gekeken werd naar een wens van de initiatiefnemer om ook in het weiland, teambuildingsactiviteiten te laten plaatsvinden zoals boogschieten, schapen drijven, schermen en roofvogel workshop. Die locatie maakt evenwel geen deel uit van het bestemmingsplan. Uit de zienswijzen op het bestemmingsplan is gebleken dat dat voor indieners van zienswijzen niet duidelijk was. Om verdere verwarring te voorkomen, is het akoestisch onderzoek nadien gewijzigd en is het deel van het weiland waarvoor onderzocht is wat de geluidseffecten zouden zijn als daar activiteiten zouden worden georganiseerd, uit

⁵ Akoestisch onderzoek Lingedijk 111, Kedichem; SAB; kenmerk 130532; d.d. 11 februari 2015

het akoestisch onderzoek gehaald. Uit het onderzoek naar het perceeldeel waar de woning/vakantieaccommodatie en tuin/erf zich bevinden (verwezen wordt naar het rapport in de bijlage) blijkt dat de richtwaarde voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting van 40 dB(A) uit de “Handleiding industrielawaai en vergunningverlening”, de grenswaarde voor de maximale geluidsbelastingen van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de voorkeurs-grenswaarde voor de indirecte hinder van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire niet worden overschreden. De bepalingen van deze kaders vormen geen belemmering voor de gewenste uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Lingedijk 111 in Kedichem tot maximaal 25 recreanten. Ook wordt op basis van de berekeningen ter plaatse van het perceel Lingedijk 111 en omgeving geconcludeerd dat het heersende natuurlijk geluidsniveau van het totale stiltegebied Vijfheerenlanden niet aangetast wordt door de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten en het gebruik van deze locatie, waaronder buitenruimten en weidegronden.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt voor wat betreft het aspect geluid, geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit akoestisch oogpunt en goede ruimtelijke ordening, is er dan ook geen belemmering voor het partieel herzien van het bestemmingsplan en om hier zowel “particuliere” als “zakelijke” recreanten toe te staan. Ook treden er in akoestisch opzicht geen onacceptabele geluidseffecten op indien de verhuur van de vakantiewoning aan 25 recreanten wordt toegestaan.

4.1.5 Lucht

Wettelijk kader

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen ofwel grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet Luchtkwaliteit. Deze wet is van kracht geworden op 15 november 2007. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De gebiedsgerichte aanpak betreft een pakket aan maatregelen dat in Nederland getroffen wordt en gaat worden om aan de EU-normen voor luchtkwaliteit te voldoen. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De harde koppeling van voorheen is nu vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit. Het begrip “niet in betekende mate” wordt in het “Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” omschreven als een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met een maximum van 1,2 microgram/m³.

Situatie plangebied

Gevoelige bestemming in onderzoekszone

Bij het voorliggende plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'.

Beoordeling (N)IBM op grond van ministeriële regeling

Een plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof door het project beperkt blijft tot 1,2 µg/m³. Deze functie "verhuur van een vakantiewoning aan zakelijke recreanten" is niet gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM. Dit maakt dat een beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse noodzakelijk is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 01-05-2014) zoals voor eenieder beschikbaar is gesteld op de website van Infomil. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de verkeersaantrekkende werking zoals uiteengezet in paragraaf 4.6. Onderstaand het resultaat van de invulling van de NIBM-rekentool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		38
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ ver onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,03 µg/m³ en 0,01 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief geen onacceptabel effect heeft op de luchtkwaliteit in deze omgeving.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ter plaatse kan worden aan een goed leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de monitoringstool van de rijksoverheid⁶. In deze monitoringsstool zijn kaarten opgenomen van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) voor zowel het verleden als de toekomst. Hieruit blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide NO₂, zowel in peiljaren voor de huidige situatie als in de toekomstige situatie (2013, 2015, 2020 en 2030) onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Dit

⁶ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

geldt ook voor fijn stof PM_{2,5}, waarvoor een grenswaarde geldt van 25 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect "lucht" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.6 MER-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994 is het doorlopen van een m.e.r.-procedure in bepaalde situaties noodzakelijk. Het Besluit m.e.r. 1994 maakt onderscheid naar m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Onderdeel C van de bijlage bij dit Besluit vermeldt voor welke activiteiten altijd verplicht een MER moet worden opgesteld, voordat een (m.e.r.-plichtig) besluit mag worden genomen. In onderdeel D is vermeld welke activiteiten beoordelingsplichtig zijn. De "verhuur van een vakantiewoning aan zakelijke recreanten" is geen activiteit die voorkomt in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994 is het bestemmingsplan niet plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Zowel vanuit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage 1994 als vanuit de regelgeving van de Natuurbeschermingswet 1998 is er geen aanleiding om voor dit bestemmingsplan een m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.2 Water

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In die waterparagraaf moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Daarbij moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. De waterparagraaf is het schriftelijk resultaat van de zogeheten watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. De waterparagraaf is het resultaat van overleg in het kader van de watertoets tussen de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Onder het begrip 'watertoets' wordt het gehele proces van overleg, afweging en beoordeling van waterhuishoudkundige aspecten verstaan.

Waterbeleid

In het nationale waterbeleid, zoals dat is vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans

op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk ter plekke wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- problemen niet afwentelen naar de omgeving;
- gebiedseigen water zoveel mogelijk vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperken van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Duurzaam omgaan met water heeft niet alleen betrekking op de waterkwantiteit, maar ook op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Allereerst moet verontreiniging van water zo veel mogelijk worden voorkomen. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel als mogelijk is gescheiden gehouden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening is mogelijk door:

- water als ordenend principe hanteren bij de functietoekenning;
- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en de combinatie van functies;
- randvoorwaarden stellen aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Beleid waterbeheerder

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen

elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Watertoets en situatie plangebied

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuw verhard oppervlak mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is alleen gericht op een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden. Deze gebruiksmogelijkheden zorgen niet voor negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Compenserende waterhuishoudkundige maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt aan de Lingedijk nabij de rivier de Linge. Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen ter plaatse van (beschermingszone) van de dijk. Volledigheidshalve wordt de beschermende regeling van het geldende bestemmingsplan overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Overleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg verzonden aan de waterbeheerder. De resultaten van het overleg worden daarna verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is van dien aard dat er geen negatieve gevolgen zijn voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het aspect 'water' is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Deze aspecten worden in navolgende paragraaf 0 uiteengezet.

Situatie plangebied

In 2010 heeft de gemeente een bestemmingsplan vastgesteld voor het gehele buitengebied van Leerdam. Onderzoek en afwegingen in het kader van het behalen en beschermen van bepaalde natuurdoelstellingen, flora en faunawet en ecologische hoofdstructuur hebben daarin plaatsgevonden. In het geldende bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de natuursituatie in het buitengebied. Om te bepalen in hoeverre er belemmering zijn voor wat betreft de natuurdoelstellingen van de gemeente is gekeken naar dat bestemmingsplan. Hierin is

onder meer aan de hand van de ligging en doelstellingen van de provinciale ecologische hoofdstructuur en bestaande natuur- en bosgebieden bepaald dat de welke gebieden de bestemming “Natuur” diende te krijgen. Deze gebieden functioneren als natuur- of bosgebied of zijn aangekocht, maar nog niet ingericht als natuur- of bosgebied. Inrichting zal hier binnen afzienbare tijd plaatsvinden. In het kader van de ruilverkaveling zijn percelen aangewezen en bestemd als aan te leggen bos. De bosschages die werkelijk zijn aangelegd zijn eveneens bestemd als bos. Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat in het plangebied geen Natuurbestemming ligt. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het opnieuw bestemmen van een bestaande situatie in dit gebied. Er vinden geen nieuwe bouwactiviteiten plaats. In lijn met de wijze waarop het bestemmingsplan Landelijk Gebied is ingestoken, wordt ook voor het voorliggende bestemmingsplan geconcludeerd dat bij het opnieuw vaststellen van een bestaande situatie geen ecologische aspecten in het geding zijn.

Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Met navolgende paragraaf wordt daar invulling aangegeven.

Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 2.2.2 is aangegeven, dateert de boerderijwoning uit 1874 en betreft het een beschermd Rijksmonument in de zin van de Monumentenwet 1988. In de beschrijving van het monument is het volgende uiteengezet: Het betreft een Boerderij onder rieten wolfdak; in een steen gedateerd: 1874. Gaaf bewaard geheel: voorgevel met vlechtingen; vensters met zes- en vierruitsschuiframen; deur met gietijzeren levensboom in het bovenlicht.

In november 2013 heeft Dorp Stad & Land Adviseurs Ruimtelijke Kwaliteit op verzoek van de gemeente Leerdam een monumentenadvies uitgebracht over de bebouwing op deze locatie. Hierin is bovenstaande beschrijving weergegeven voor wat betreft de redengevende omschrijving van het Rijksmonument, met als aanvulling op de redengevende omschrijving: Links naast de boerderij staat een fraaie schuur die het agrarische complex ondersteund.

Geconcludeerd wordt dat zowel de boerderijwoning als het bijgebouw van cultuurhistorische waarde is. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de belangrijkste cultuur- en architectuurhistorisch waardevolle structuren,

gebouwen en artefacten vallen onder de Monumentenwet, dat rijksmonumenten zijn beschermd vanuit de Monumentenwet en zijn aangeduid als "karakteristiek". Ook is bepaald dat overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangeduid is op de verbeelding als "karakteristiek". Voor deze gebouwen wordt evenals voor monumenten ter instandhouding extra ruimte geboden voor hergebruik en nevenactiviteiten (behalve bij agrarische bedrijven ook bij woningen). Bij hergebruik geldt normaal gesproken de plicht (conform provinciaal beleid) dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle vrijgekomen bedrijfspanden kan op deze regel een uitzondering worden gemaakt. Deze mogen niet worden gesloopt.

Het plangebied ligt in gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan een beschermde regeling opgenomen. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt evenwel dat bouwwerkzaamheden, sloopwerkzaamheden en/of fysieke aanpassingen in het landschap niet aan de orde zijn. De beschermde regelingen van het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, maar hebben geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

De boerderijwoning en het bijgebouw zijn van cultuurhistorische waarde. Dit is aanleiding om hiervoor in navolging van het geldende bestemmingsplan, de aanduiding karakteristiek voor op te nemen. Dit houdt mede verband met de instandhoudingsdoelstelling van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Enerzijds voor het behoud van toekomstige generaties en anderzijds om deze bebouwing van waarde is voor de beleving van het landelijk gebied wat weer van belang is voor de toeristische beleidsdoelstellingen. Dit maakt dat een bredere functie dan alleen wonen, voor dit voormalige agrarisch perceel en in het voormalige agrarische bebouwing van belang is. Het is gemeengoed dat het bereiken van de instandhoudingsdoelstelling van cultuurhistorisch erfgoed baat heeft bij een functie die inkomsten genereert. Een recreatieve bestemming is voor deze locatie en boerderijwoning met bijgebouw, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien, een passende bestemming.

4.5 Archeologie

Beleidskader

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet is in feite de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen

die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Gemeentelijk beleid

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad de beleidsnota archeologie met bijbehorende verwachtingswaarden-, beleidsadvieskaart en beleidsregels vastgesteld. De beleidsnota heeft betrekking op de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Met de nota geven de gemeenten invulling aan hun bevoegdheid en verantwoordelijkheid inzake archeologische handelingen binnen hun grondgebied.

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

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

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

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is een instrument waarop de archeologische verwachtingen zijn aangegeven. Bij de keuze van toekomstige bouwlocaties kan ingeschat worden met welke archeologische waarde- rekening gehouden moet worden. Eventueel kan een archeologische locatie met een zeerhoge kans op archeologische sporen zoveel mogelijk worden ontzien. In een oogopslag is zichtbaar waar de kans het grootst is archeologische resten in de bodem aan te treffen. Verder kan aan de hand van het beleidsadvies worden bepaald in welke gebieden wanneer een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voor de aanvraag van bouw- of aanlegvergunningen waarvan de (bouw)werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van archeologische waarden in de bodem. Wanneer uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting gegrond is, moet worden overgegaan tot een verkennend onderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven. Bij een hogere verwachting is, wanneer we kijken naar de uit te voeren werkzaamheden, eerder archeologisch onderzoek nodig. Verstoring van het bodemarchief dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien, na belangenafweging, een vergunning voor bodemverstorende activiteiten wordt afgegeven omvat deze beschermende voorschriften.

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

Archeologische rijksmonumenten

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

Overige AMK terreinen

Het uitgangspunt voor de AMK-terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De AMKterreinen worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

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

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

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

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een zeer hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling.

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

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

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een middelmatige verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde –Archeologie 1. Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met een zeer hoge archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm.

dient vermeden te worden. De terreinen met een zeer hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met hoge archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient in ieder geval vermeden te worden. De terreinen met een hoge verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen Ontwikkeling (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m² zijn vrijgesteld van onderzoek. Ook voor (bouw)werkzaamheden tot een bepaalde diepte geldt een vrijstelling, die afhankelijk is van de top van de onderliggende en ondiepste stroomgordel. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

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

Zones met een middelmatige archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een middelmatige verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Zones met een lage archeologische verwachting

Het uitgangspunt voor deze terreinen is behoud van archeologische waarden in de originele context in de bodem (behoud 'in situ'). Bodemverstoring dieper dan 30 cm. dient vermeden te worden. De terreinen met een lage verwachtingswaarde worden planologisch beschermd met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 1 hectare of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Historische elementen of archeologische vondstlocaties

De beleidsadvieskaart geeft door middel van een symbool locaties aan waar een historisch element, bijvoorbeeld een molen of kapel, bekend is of waar eerder archeologische vondsten zijn gedaan. Binnen een straal van 50 meter rond het historische element of de archeologische vondstlocatie geldt een archeologische bescherming. Daarvoor wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen.

Bodemverstorende activiteiten (inclusief sloopwerkzaamheden onder het maaiveld) of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen zijn niet toegestaan, tenzij uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische resten niet worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling. (Bouw)werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of met een verstoringsdiepte tot maximaal 30 cm. beneden maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Situatie plangebied en conclusie

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie Lingedijk en achterliggende gronden twee archeologische bestemmingen gekregen, namelijk Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2. Binnen deze bestemmingen zijn in het plangebied een 3-tal aanduidingen aanwezig, namelijk swr-2, swr3 en swr 6. Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe op bouwwerkzaamheden of graafwerkzaamheden. Er is dan ook geen aanleiding voor archeologisch onderzoek. De beschermde regelingen van het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, maar hebben geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Overzichtstabel planologische bescherming

Categorie	Bestemming	Aanduiding	Vrijstelling onderzoeksplicht
Archeologisch rijksmonument ³	-	-	-
Overige AMK-terreinen	Waarde – Archeologie 1	(swr-1)	Terreinen < 30 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd	Waarde – Archeologie 1	(swr-1)	Terreinen < 30 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Middelmatige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd	Waarde – Archeologie 1	(swr-2)	Terreinen < 100 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Zeer hoge verwachting ⁴	-	-	-
Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak (stroomgordels)	Waarde – Archeologie 1	(swr-3)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Hoge verwachting tussen 1,5 en 5 m. –mv (stroomgordels)	Waarde – Archeologie 1	(swr-4)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 150 cm. –mv
Hoge verwachting dieper dan 1,5 m. –mv (rivierduinen)	Waarde – Archeologie 1	(swr-4)	Terreinen < 250 m ² Diepte < 150 cm. –mv
Hoge verwachting dieper dan 5 m. –mv (stroomgordels) ⁵	-	-	-
Middelmatige verwachting	Waarde – Archeologie 1	(swr-5)	Terreinen < 500 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Lage verwachting	Waarde – Archeologie 1	(swr-6)	Terreinen < 10.000 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Archeologische vondstlocatie met 50 m. contour	Waarde – Archeologie 2		Terreinen < 50 m ² Diepte < 30 cm. –mv
Historisch element met 50 m. contour	Waarde – Archeologie 2		Terreinen < 50 m ² Diepte < 30 cm. –mv

4.6 Verkeer

Inleiding

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, verkeersveiligheid en parkeren.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Beleidsnota parkeernormen Leerdam. Hierin zijn parkeernormen opgenomen die de gemeente gebruikt om te bepalen wat de parkeerbehoefte van een bepaalde ruimtelijke functie is. Deze parkeernormen houden verband met de kaders van het parkeerbeleid die er onder meer op zijn gericht dat de inwoners van Leerdam voldoende parkeerplaatsen moeten hebben in het publieke domein. In het beleid is onderscheid gemaakt tussen minimale en maximale parkeernormen om reden van flexibilisering. In het beleid is dit als volgt onderbouwd: De noodzaak tot flexibilisering van parkeernormen komt enerzijds voort uit het feit dat de parkeerkencijfers ondanks de bandbreedte vaak als starre cijfers worden gezien en anderzijds uit het feit dat bij de start van projecten het nog niet geheel duidelijk is wat voor soort voorzieningen in het gebied komen. Door de flexibele normen te hanteren is het aantal te realiseren parkeerplaatsen beter af te stemmen op de specifieke situatie. Zodra de bouwaanvraag is ingediend, wordt getoetst aan de vastgestelde parkeernormen met bijbehorende spelregels, zodat eventuele aanpassingen in het bouwprogramma in het voortraject kunnen plaatsvinden.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn de volgende spelregels van toepassing: Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer aan de maximale parkeernorm te voldoen. Indien de initiatiefnemer aantoonbaar minder parkeerplaatsen kan aanleggen, dient het college te besluiten of het mogelijk en/of wenselijk is de resterende parkeerplaatsen in de openbare ruimte te gebruiken (inclusief langsparkeren).

Situatie plangebied

Verkeersaantrekkende werking

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bestemming Wonen met aanduiding ' vakantiewoning' wijzigt in een bestemming Gemengd. Om te bepalen wat de verkeersaantrekkende werking is van de huidige en beoogde functie heeft de eigenaar het aantal boekingen beschouwd en het aantal bezoekers. Op grond hiervan zijn de praktijkervaringen van de eigenaar afgezet tegenover landelijk veelvuldig gehanteerde kencijfers (CROW-publicatie 317 – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Zoals uit de bijlage is op te maken, volgt het volgende uit de CROW-publicatie:

- In de CROW staan geen kengetallen voor deze specifieke situatie (vakantiewoning in het buitengebied).
- Om toch enig houvast te kunnen hebben over de theoretische mogelijkheden, dan laat de situatie van vakantiewoning zich enigszins vergelijken met een relatief eenvoudig hotel.
- Voor een 3* hotel geldt als kengetal een verkeersgeneratie van gemiddeld 19,5 verkeersbewegingen per 10 kamers per dag en maximaal 20,9. Het aandeel bezoekers bedraagt 84%. Dit wil zeggen dat het kengetal inclusief eigenaar/personeel is.
- Voor een vrijstaande koopwoning geldt als kengetal een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 mvt-bewegingen per dag en maximaal 8,6.

De theoretische kengetallen van de CROW bij 10 kamers (20 recreanten) en woning zien, uitgaande van het maximum kengetal, toe op $29,5 = 30$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Indien uitgegaan wordt van 12 kamers (25 recreanten), dan komt dit overeen met afgerond 34 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze theoretische benadering levert een hoger aantal motorvoertuigbewegingen op dan de praktijkcijfers van de eigenaar. In de praktijk lijkt het aantal motorvoertuigbewegingen lager te zijn. Doorgaans gaat het dan om maximaal 10 tot 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal en vaak ook nog minder. Door uit te gaan van de theoretische kengetallen, is sprake van een overschatting. Voor onderzoek naar de effecten op de omgeving, geldt dan ook "als het meerdere kan, dan is het mindere ook mogelijk". Het betreft de maximale normen op basis van kengetallen. De praktijksituatie is minder en daarmee, indachtig "als het meerdere kan, dan is het mindere ook mogelijk" dus zeker ruimtelijk aanvaardbaar.

Volgens het recente verkeersmodel RVMK rijden er in 2015 1.000 voertuigen per dag (beide richtingen opgeteld) op de Lingedijk. De Lingedijk is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom type II (weginrichting met het oog op het goed functioneren van dergelijke wegen: maximum snelheid 60 km/uur, verhardingsbreedte tussen 2,50 en 4,50 meter, 1 rijloper, geen asmarkering, geen kantmarkering, landbouwverkeer op de rijloper, erfaansluitingen). De maximaal toegestane verkeersintensiteit bedraagt bij een dergelijk type wegen 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De

verkeersaantrekkende werking van 34 motorvoertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe situatie aan de Lingedijk 111 kan de Lingedijk wat inrichting en wegtype betreft, dan ook makkelijk verwerken.

Parkeren

Voor het aantal parkeerplaatsen gelden geen wettelijke normen. Om te bepalen in hoeverre de functie in de parkeerbehoefte kan voorzien op eigen terrein, is gekeken naar de gemeentelijk beleidsmatig gehanteerde parkeernormen zoals aangegeven in de Beleidsnota parkeernormen Leerdam.

Voor deze specifieke situatie van het voorliggende bestemmingsplan staan geen parkeernormen in de beleidsnota. Voor de vergelijkbare functie “hotel” geldt voor het buitengebied een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per kamer. Indien hier de parkeerbehoefte van een woning aan wordt toegevoegd (gemeentelijke parkeernorm in buitengebied bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning), dan bedraagt de parkeerbehoefte bij 12 kamers: $18 + 2,2 = 20,2$ parkeerplaatsen, afgerond naar boven en geheel getal, 21 parkeerplaatsen. Op het terrein kan voorzien worden in deze parkeerbehoefte. Dit betekent dat het initiatief niet zorgt voor extra parkeerdruk in de omgeving. Parkeren in de openbare ruimte is bij dit initiatief dan ook niet aan de orde. Ruimtelijk gezien heeft het initiatief wat parkeerbehoefte betreft dan ook geen effect op de omgeving.

4.7 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) als een procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de LvDV wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd aan de hand van de drie opeenvolgende stappen (treden) van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, 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;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, 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.

4.7.2 Analyse actuele regionale behoefte

Het plan

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het functionele en ruimtelijke programma zoals beschreven in hoofdstuk 2. In het kort betreft het de volgende planonderdelen:

- Aanleiding voor voorliggende bestemmingsplanherziening is een initiatief om een bestaande vakantiewoning, die nu verhuurt mag worden aan maximaal 20 particuliere recreanten, ook te verhuren aan de zakelijke markt voor het houden van “heidesessies”. Daarbij wordt de verhuur beoogd aan maximaal 25 personen in plaats van 20 personen.

Stap 0: wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt?

Een stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening als volgt gedefinieerd:

- Artikel 1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i:
 - stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Andere stedelijke voorzieningen: In het Besluit ruimtelijke ordening is geen begrip opgenomen over wat onder “andere stedelijke voorzieningen” moet worden verstaan.
- Afweging stedelijke ontwikkeling?:
 - “Ruimtelijke ontwikkeling”?: Omdat het huidige bestemmingsplan de verhuur de vakantiewoning aan maximaal 25 personen, waaronder de verhuur aan de zakelijke markt, niet toelaat en daar een nieuw bestemmingsplan voor moet worden vastgesteld, ligt het in de rede om op basis van jurisprudentie te veronderstellen dat het toestaan van de verruiming van het aantal personen waar aan mag worden verhuurd, alsmede het concretiseren van de vraag of dat ook de verhuur aan de zakelijke markt mag zijn, een ruimtelijke ontwikkeling is.
 - Andere stedelijke voorziening?: In de Handreiking “Ladder voor duurzame verstedelijking” van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt een vakantiewoning die zowel aan de particuliere recreant mag worden verhuurd als aan de zakelijke recreant, niet met name genoemd. Wel is een hotelfunctie aan de orde gesteld in een voorlopige voorziening (ABRvS d.d. 4 november 2013, 201307597/2/R6)). Hoewel de voorzieningenrechter niet tot het oordeel kon komen, werd niet uitgesloten dat het hotel in de bodemprocedure aangemerkt zal worden als stedelijke ontwikkeling. Op zich zelf geeft dit nog geen duidelijkheid, maar het ligt voorsnog in de rede te veronderstellen dat sprake is van een “andere stedelijke voorziening”.

Stap 1: actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. van het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het

begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Kwalitatief

De toeristisch-recreatieve mogelijkheden voor het plangebied houden onder meer verband met de ligging in een gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap waar het Leerdam deel van uit maakt. De kernkwaliteiten van Leerdam zijn enerzijds industrieel georiënteerd vanwege het verleden als glasstad en de hieraan verbonden attracties. Anderszijds zijn de kwaliteiten gericht op de toeristisch-recreatieve potenties van Leerdam. De ligging aan de Linge, de relatie met de Hollandse Waterlinie en de aanwezige natuur- en landschappelijke kwaliteiten bieden hiervoor goede kansen. Dat die kansen ook benut kunnen worden is op te maken uit onderstaande de kwantitatieve afweging.

Kwantitatief

Voor het inzicht in de mogelijkheden in het voorzien in een regionale behoefte, wordt in beginsel verwezen naar paragraaf 3.5 waarin het onderzoek staat beschreven dat voor de initiatiefnemers mede ondersteunend is geweest voor de opstart. Uit dat onderzoek uit 2006 op te maken dat voor de actuele regionale behoefte aan recreatieve voorzieningen, de zakelijke markt voor een groot deel complementair is aan de toeristisch-recreatieve markt. De pieken in bezetting vallen buiten het toeristische seizoen en meer op werkdagen in plaats van weekenddagen. De belangrijkste, relevante kenmerken van de Nederlandse zakelijke markt zijn:

- Van de Nederlanders maakt één op de tien wel eens een binnenlandse zakenreis;
- Circa de helft van de binnenlandse gasten in hotels heeft een zakelijk motief;
- Ketenhotels zijn favoriet voor overnachtingen voor zakenreizen;
- De criteria voor de hotelkeuze voor een zakenreis zijn de locatie, de kwaliteit van service en bediening en de kwaliteit van de keuken;
- Hoge gemiddelde bestedingen per persoon (€ 379,- per zakenreis). Daarvan wordt 80% besteed aan de accommodatie.

Verder zijn de volgende trends en ontwikkelingen vermeldenswaard (situatie 2006):

- In verband met de krappere budgetten door stagnerende economie zijn er minder vaak zakelijke evenementen, duren ze korter en zijn ze dicht bij huis;
- Er is meer behoefte aan middelgrote en kleine groepsaccommodaties (met een capaciteit van maximaal 500 personen en de mogelijkheden voor opsplitsing in kleinere groepen);
- Ook neemt de behoefte aan “meetcentives” toe. Dit zijn vergaderfaciliteiten in combinatie met een aantrekkelijk toeristisch-recreatief aanbod;
- Er is sprake van toenemende prijsconcurrentie;
- De veeleisende consument: vraagt om de nieuwste technologische infrastructuur en professionele dienstverlening;
- Men maakt in toenemende mate gebruik van substituten als tele- en videoconferencing;
- De leadtimes worden steeds korter.

Voor de vraag in hoeverre de regionale behoefte aan de functie en omvang van voorliggend plan zoals beschreven in paragraaf 2.3 is beschreven, nog steeds actueel is, geldt de volgende overweging:

Het plan is relatief kleinschalig van aard en zeer specifiek (maatwerk): Het betreft de uitbreiding van verhuur aan maximaal 25 personen in plaats van het huidige toegestane maximum van 20 personen en de mogelijkheid om de bestaande vakantiewoning ook te verhuren aan zakelijk gerelateerde recreanten voor het houden van “heidesessies”. Voor dergelijke recreatie gerelateerde “stedelijke ontwikkelingen in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening” geldt dat in de praktijk, het aanbod de vraag schept. Voor wat betreft de beoordeling van het onderzoek in 2006 op actualiteit is gekeken naar jaarlijkse publicatie van cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek⁷. Hieruit wordt herleid dat de behoefte aan zakelijk gerelateerd toerisme in de afgelopen jaren in Zuid-Holland, ten opzichte van 2006, relatief stabiel blijft. Kans op leegstand wordt voor het voorliggende initiatief dan ook niet verwacht. Bovendien mag de bebouwing ook worden gebruikt als woning.

Stap 2: mogelijkheden van het plan op beschikbare gronden elders in de regio?

Het plan is relatief kleinschalig van aard, zeer specifiek (maatwerk) en locatiegebonden: Het betreft de uitbreiding van verhuur van een bestaande vakantiewoning aan maximaal 25 personen in plaats van het huidige toegestane maximum van 20 personen en de mogelijkheid om de bestaande vakantiewoning ook te verhuren aan zakelijk gerelateerde recreanten voor het houden van “heidesessies”. Elders in de regio zijn geen locaties met dezelfde aanleiding en ligging als voorliggend initiatief. Bovendien betreft het initiatief benutting van beschikbare gronden en vindt geen nieuwbouw plaats.

Stap 3: ontsluiting

De derde en laatste ‘trede’ van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft betrekking op het feit dat, indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats vindt, er wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer (multimodaal), passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De locatie is voor de bezoeker uit den Lande, ontsloten voor het autoverkeer via nabijgelegen hoofdinfrastructuurassen als de A2, A15 en A27, provinciale wegen en de lokale weg Lingedijk. Voor wat betreft het gebruik van het openbaar vervoer geldt de kern Leerdam met treinstation relatief nabij ligt, maar gezien de ligging in het landelijk gebied, zal de bezoeker overwegend zijn aangewezen op de auto.

Conclusie

Hoewel niet overduidelijk uit het Besluit ruimtelijke ordening en de Handreiking “Ladder voor duurzame verstedelijking” van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van het ministerie is op te maken, wordt geconcludeerd dat de LvDV zoals bepaald in artikel 3.1.6 lid 2 Bro aan de orde is om redenen van goede ruimtelijke ordening. Met het opstellen van de overwegingen in voorgaande paragrafen (stap 1, stap 2 en stap 3) is invulling gegeven aan de procesvereiste voor wat betreft het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uit deze overwegingen wordt opgemaakt, dat het initiatief niet zorgt voor een duurzame ontvruchting van de woon- en leefomgeving

⁷ Openbaar beschikbaar (internet), meest recente versie: Toerisme in 2014; Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen, 2014;

en/of leegstand elders en dat sprake is van het benutten van een bestaande voorziening.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe op een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan in de zin van de Wro is derhalve niet aan de orde.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid geldt dat het bestemmingsplan een functiewijziging betreft. Planschade wordt niet verwacht. Dit omdat de bouwregels gebaseerd zijn op de regels van het geldende bestemmingsplan en omdat het karakter van het gebied functioneel niet zal veranderen. Het toegestane gebruik blijft immers wonen en een vorm van recreatie. Verder geldt dat uit de verkeersanalyse / parkeeranalyse is op te maken dat de verkeerssituatie / parkeren niet nadelig verandert en dat wat milieuaspecten betreft er hier geen sprake zal zijn van een situatie met een slecht / onacceptabel woon- en leefklimaat. Hoewel planschade niet aannemelijk lijkt te zijn, wordt bij overeenkomst met de initiatiefnemer geregeld dat planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit 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 eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, 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.

5.2 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

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 en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels 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.

5.3 Bestemmingen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een bestaande vakantiewoning in het buitengebied van Leerdam opnieuw voorzien van bijpassende bestemmingsregels. Daartoe is gekozen voor een tweetal bestemmingen en vier dubbelbestemmingen, namelijk:

- Agrarisch met waarden: De bepalingen van deze bestemming zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat wat naamgeving en indeling betreft nu aangesloten is bij de SVBP2012. Verder geldt dat voor de gronden een specifieke aanduiding “rijbak” is opgenomen op de verbeelding. Hiermee wordt voor de bestaande paardenbak geregeld dat deze bij de bestaande woning hoort Lingedijk 111. Voor de overweging en onderbouwing hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.
- Gemengd: Voor de overweging en onderbouwing voor wat betreft gebruiks- en bouwmogelijkheden wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2, 2.2.3, 4.1.4 en 4.4;
- Waarde - Archeologie 1: Voor de overweging en onderbouwing voor wat betreft de bepalingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 en 4.5.
- Waarde - Archeologie 2: Voor de overweging en onderbouwing voor wat betreft de bepalingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 en 4.5.
- Waarde - Cultuurhistorie beschermd dorpsgezicht: Voor de overweging en onderbouwing voor wat betreft de bepalingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 en 4.4.
- Waarde - Waterkering: Voor de overweging en onderbouwing voor wat betreft de bepalingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.4 en 4.2.

6 Procedure

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op 5 juni 2014 is het initiatief in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners. Dit betreft het Waterschap Rievierenland en de Provincie Zuid-Holland. Beide overlegpartners hebben aangegeven dat het plan geen redenen geeft tot het maken van opmerkingen.

6.2 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan, gedurende een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegd. De resultaten zijn in een bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit de Reactienota Zienswijzen is op te maken dat de zienswijzen aanleiding zijn om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota.