



**GEMEENTE
LEERDAM**

**Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Recht van Ter Leede 28A, Leerdam**

Juli 2016

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Recht van Ter Leede 28A, Leerdam (Camping Ter Leede)

Plannaam: Omgevingsvergunning Recht van Ter Leede 28A, Leerdam (Camping Ter Leede)
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Juli 2016



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEM	17
4.3	LUCHTKWALITEIT	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5	MILIEUZONERING	21
4.6	GEUR	23
4.7	ECOLOGIE	23
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	25
4.9	WATERASPECTEN	26
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	29
6.1	RIJK	29
6.2	PROVINCIE ZUID-HOLLAND	29
6.3	WATERSCHAP RIVIERENLAND	29
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		30
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	30
BIJLAGE 2	WATERTOETSRESULTAAT	30

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Recht van Ter Leede, in het buitengebied van Leerdam, is camping Ter Leede gelegen. De camping heeft in de huidige situatie een omvang van 41 kampeerplaatsen. Deze kampeerplaatsen zijn bedoeld voor tenten en toercaravans. Vanuit de markt is er een toenemende vraag naar verblijfsaccommodaties (bungalows, appartementen, etc.). Initiatiefnemers willen hieraan tegemoet komen en zijn voornemens om in twee bestaande schuren op het campingterrein in totaal vijf verblijfsaccommodaties in de vorm van recreatieappartementen onder te brengen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn maximaal 41 plaatsen op de camping toegestaan. Met de toevoeging van vijf verblijfsaccommodaties, waarin het initiatief voorziet, wordt dit aantal overschreden. In voorliggend geval wordt conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure) middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied omvat het bestaande campingterrein aan de Recht van Ter Leede 28A in het buitengebied van Leerdam. In afbeelding 1.1 is de ligging van de camping weergegeven ten opzichte van de kernen Leerdam, Leerbroek en de directe omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

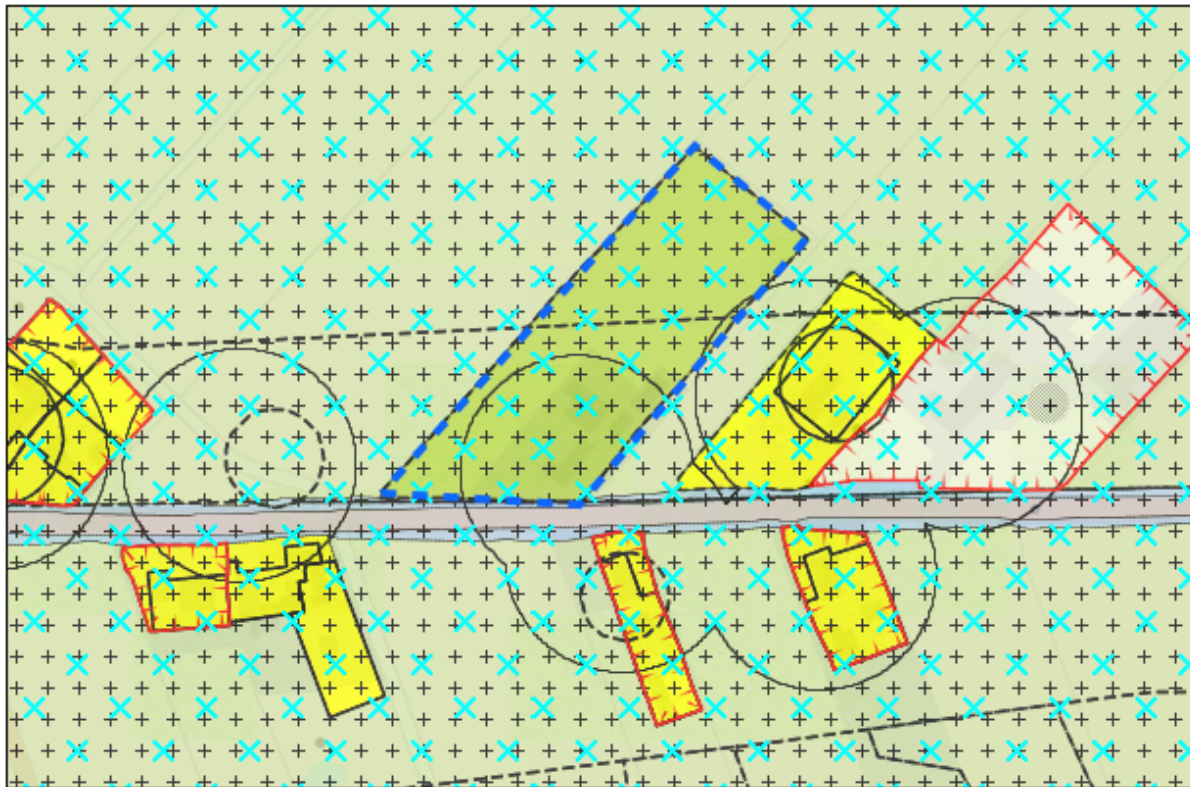
1.3 Huidig planologisch regiem

1.3.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied Leerdam", "Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014" en "Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening". Het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De regels van de bestemmingsplannen “Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014” en “Buitengebied Leerdam, 1^e Herziening” zijn tevens van toepassing. Omdat deze bestemmingsplannen in het kader van voorliggende ontwikkeling niet direct relevant zijn, worden deze niet nader behandeld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Met blauwe stippellijn is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheid

In het bestemmingsplan “Buitengebied Leerdam” heeft het projectgebied de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, met de functiaanduidingen ‘specifieke vorm van recreatie – camping2’ en ‘bedrijfswoning’. Daarnaast is aan het projectgebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ toegekend. Tot slot ligt op het plangebied de functiaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 2’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’. Deze laatst genoemde aanduidingen zijn niet direct relevant in het kader van voorliggend initiatief en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Gronden met de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen en onderhoudspaden langs watergangen met daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – camping2’ is een camping met maximaal 41 plaatsen toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is een bedrijfswoning toegestaan.

De gronden met een dubbelbestemming voor archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden, archeologische vondsten en historische elementen.

1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen is om het aanbod van de camping uit te breiden middels realisatie van vijf verblijfsaccommodaties in twee bestaande schuren. Dit voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien hiermee het maximaal toegestane aantal plaatsen op de camping wordt overschreden.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt bij een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en: (a) indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of beheersverordening: (3^o) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.1, lid 1, onder c:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: (c) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoordt waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.8.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;

9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Leerdam beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Recht van Ter Leede 28A in het buitengebied van Leerdam. Ter plaatse van het projectgebied wordt in de huidige situatie camping Ter Leede geëxploiteerd. De directe omgeving kenmerkt zich door enkele verspreid liggende erven met woningen, een agrarisch bedrijf en agrarische cultuurgronden. De karakteristieke strokenverkaveling in gebruik als zijnde landbouwgrond en het slotenpatroon zijn duidelijk herkenbaar.

Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Recht van Ter Leede en is voor de overige zijden begrensd door agrarische cultuurgrond. De ligging en begrenzing van het projectgebied worden weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Camping Ter Leede is een camping gelegen in een groene omgeving met rust en ruimte. De camping biedt 41 kampeerplaatsen aan voor tenten en toercaravans. Buiten het seizoen is de camping gesloten en zijn er geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig.

De bestaande bebouwing in het projectgebied bestaat uit twee woonhuizen (huisnummers 28 en 28A) met inpandig kantoor en receptie van de camping, drie schuren en een toiletgebouw. In afbeelding 2.2 is het aanzicht van het projectgebied weergegeven vanaf de zuidzijde. De betreffende schuren, welke verbouwd zullen worden, zijn meest rechts gelegen en worden momenteel gebruikt ten behoeve van opslag van machines en dergelijken voor het onderhoud van de camping en de gronden. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de te verbouwen schuren opgegeven.



Afbeelding 2.2 Foto aanzicht projectgebied zuidzijde vanaf de Recht van Ter Leede (Bron: Google Streetview)

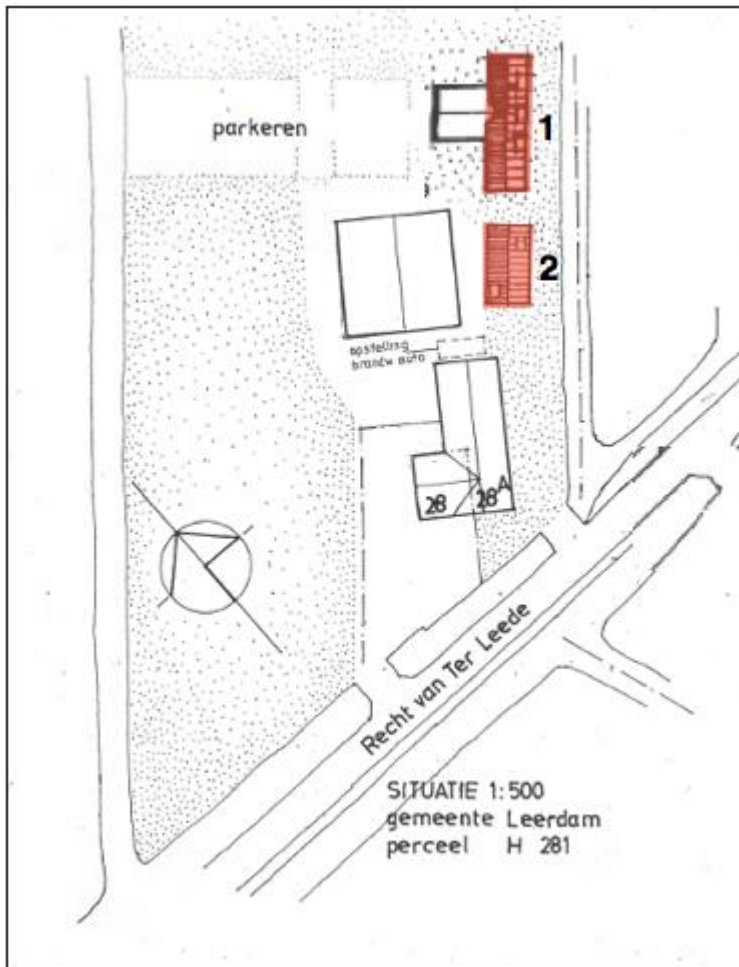


Afbeelding 2.3 Foto's te verbouwen schuren

2.2 Gewenste situatie

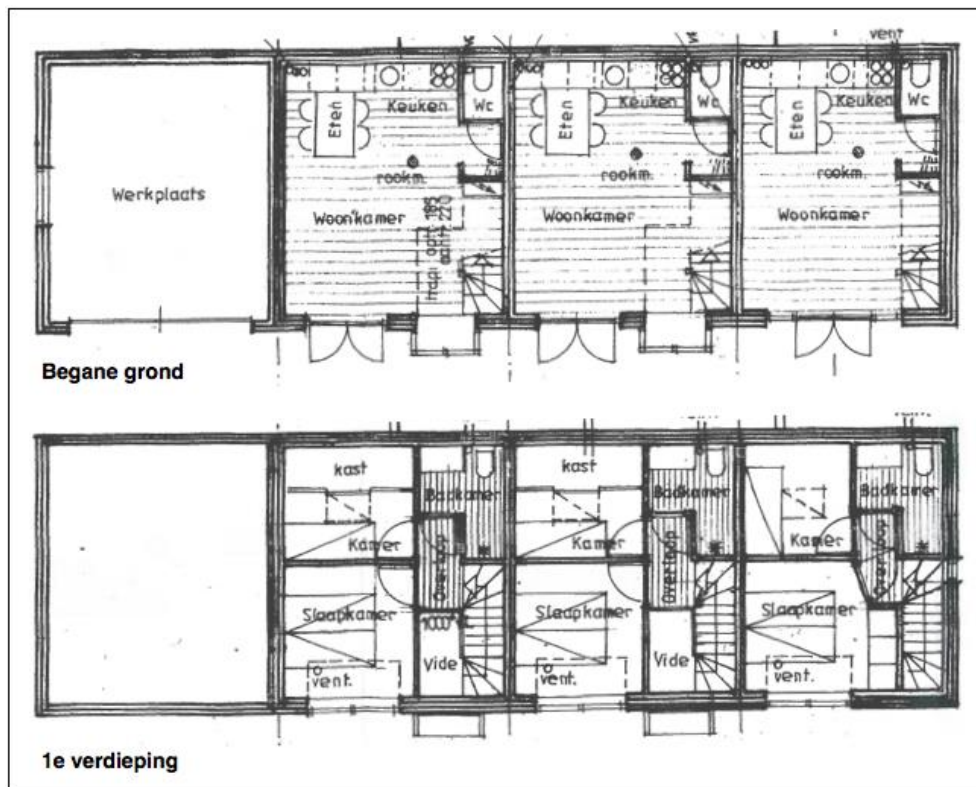
Voorliggend initiatief voorziet in een uitbreiding van de bestaande camping met vijf verblijfsaccommodaties in de vorm van recreatieappartementen, welke ondergebracht zullen worden in twee bestaande schuren. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag vanuit de markt naar verblijfsaccommodaties (bungalows, appartementen, etc.).

De accommodaties zijn gepland in de twee meest noordoostelijk gelegen schuren. De meest oostelijk gelegen schuur (in afbeelding 2.4 aangegeven met nummer 1) heeft een afmeting van 6,5 bij 20 meter en een oppervlakte van 130 m². In deze schuur worden drie recreatieappartementen gerealiseerd, maar zal daarnaast ook gedeeltelijk overeenkomstig de huidige situatie worden gehandhaafd (berging/werkplaats). De andere schuur (in afbeelding 2.4 aangegeven met nummer 2) heeft een afmeting van 6,5 bij 12 meter en een oppervlakte van 78 m². In deze schuur zullen twee recreatieappartementen worden gerealiseerd. In afbeelding 2.4 is de ligging van de betreffende schuren (rood) op het erf weergegeven.

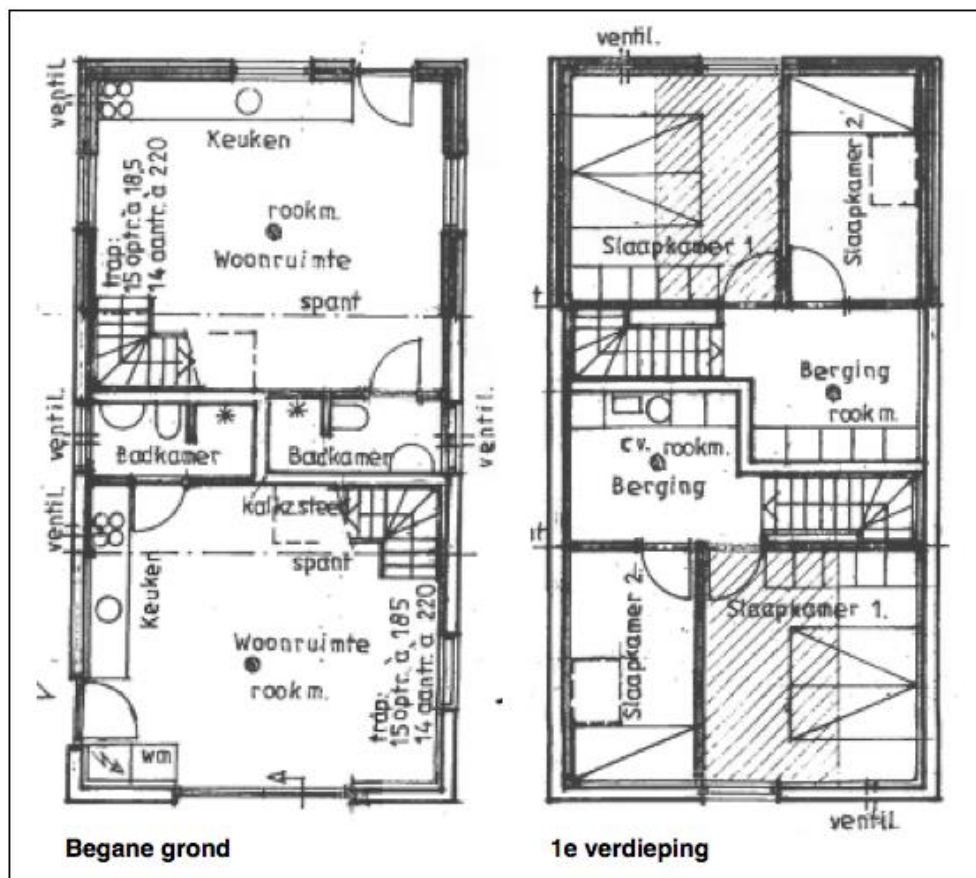


Afbeelding 2.4 Ligging te verbouwing bebouwing op het erf (Bron: F. van Wijk)

De recreatieappartementen zijn geschikt voor stellen of gezinnen met maximaal twee kinderen. De appartementen bestaan uit twee bouwlagen en worden voorzien van een keuken, woonkamer, badkamer en twee slaapkamers. De appartementen zijn middels een eigen voordeur toegankelijk. In afbeelding 2.5 en 2.6 zijn de plattegronden van de begane grond en verdieping van schuur 1 en schuur 2 weergegeven.



Afbeelding 2.5 Plattegronden begane grond en 1^e verdieping schuur 1 (Bron: F. van Wijk)



Afbeelding 2.6 Plattegronden begane grond en 1^e verdieping schuur 2 (Bron: F. van Wijk)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Leerdam kent een eigen 'Beleidsnota parkeernormen Leerdam'. Deze beleidsnota geeft onder andere inzicht in de parkeernormen die de gemeente Leerdam hanteert. Hierbij zijn de parkeerkencijfers van het CROW als leidraad gebruikt.

2.3.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: gemeente Leerdam)
- Stedelijke zone: buitengebied

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van vijf recreatieappartementen op een camping. Recreatieappartementen worden niet specifiek genoemd in het gemeentelijk beleid of in de CROW-uitgave daarom wordt aangesloten bij het type 'camping (kampeerterrein)' waarbinnen de verblijfsaccommodaties zijn gelegen. Hiervoor gelden de volgende kencijfers.

- Parkeernorm (per standplaats): minimaal 1,1 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen
- Verkeersgeneratie (per standplaats): 0,4 verkeersbewegingen

2.3.3 Parkeerbehoefte

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten en een maximale parkeernorm brengt voorliggend voornemen, de realisatie van vijf recreatieappartementen, een parkeerbehoefte met zich mee van $(5 * 1,3 = 6,5)$ afgerond 7 stuks.

Het volledige recreatiebedrijf met 41 kampeerplaatsen en 5 recreatieappartementen kent op basis van bovengenoemde parkeernorm een totale parkeerbehoefte van $(46 * 1,3 = 59,8)$ afgerond 60 parkeerplaatsen. Op het centrale parkeerterrein van de camping zijn 55 parkeerplaatsen aanwezig. Gasten van de camping worden in eerste instantie verzocht op deze centrale parkeerplaats te parkeren. Op het moment dat dit aantal parkeerplaatsen niet toereikend is, zijn er 10 kampeerplaatsen waar voldoende ruimte wordt geboden om de auto bij de kampeerplaats te plaatsen zonder dat dit de toegang en uitstraling van het kampeerterrein negatief beïnvloed. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2.3.4 Verkeersgeneratie

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten en de maximale verkeersbewegingen brengt voorliggend initiatief een verkeersgeneratie van $(0,4 * 5 = 2)$ verkeersbewegingen met zich mee. Door deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zal de capaciteit van de omliggende infrastructuur en de verkeersveiligheid niet op onevenredige wijze worden aangetast. De bestaande ontsluiting van het perceel middels de in- en uitrit op de Recht van Ter Leede blijft ongewijzigd. Voorliggend initiatief levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering op.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

3.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Voorliggend initiatief raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn wanneer planologisch nieuwe 'stedelijke ontwikkelingen' mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014¹:

"12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden."

Echter in een recente uitspraak² van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De

¹ 201310814/1/R1

² 201311211/1/R3

Afdeling overweegt: “Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat:

- er sprake is van een toenemende vraag naar recreatieve verblijfsaccommodaties (bungalows, appartementen, etc.);
- er geen sprake is van onevenredige leegstand elders als gevolg van voorliggende kleinschalige ontwikkeling;
- er geen sprake is van nieuw beslag op de ruimte, omdat de gewenste recreatieappartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing;
- er sprake is van een kleinschalig functieveranderingsproject op een bestaand erf;
- er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

kan gesteld worden dat er in voorliggend geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten zijn in de zomer van 2014 in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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 water- en energie-efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- B. de integrale kwaliteitskaart;
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte met daarbij behorende jaarlijkse actualiseringen (2010)

Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De Verordening Ruimte vormt de doorvertaling van de provinciale structuurvisie in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen. Per beleidsthema zijn regels opgesteld, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor het onderscheid dat gemaakt wordt tussen ontwikkelingen binnen en buiten de bebouwingscontour.

Binnen de bebouwingscontour hebben gemeenten een vrij grote mate van beleidsvrijheid om te bepalen welke ontwikkelingen op welke locaties wenselijk zijn. Buiten de contour wordt het provinciaal belang echter groter, wat zich doorvertaalt in striktere regels. Ontwikkelingen gericht op stedelijke functies buiten deze contouren zijn in beginsel uitgesloten.

Verblijfsrecreatiegebieden

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Zoals uit de onderbouwing in paragraaf 3.1.2 is gebleken is er in het kader van voorliggend initiatief geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan orde. Daarnaast is er sprake van het verbreden van een bestaande recreatieve voorziening, waarbij wordt ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Het voornemen heeft geen wijzigingen voor de omgeving tot gevolg omdat de verblijfsaccommodaties worden gerealiseerd in bestaande bebouwing, daarmee is het initiatief passend in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Visie Ruimte & Mobiliteit en in de Verordening verankerd provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot voorliggend initiatief is het recreatiebeleid specifiek relevant. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

3.3.1 Beleidsnota Openluchtrecreatie 2010-2015 gemeente Leerdam

3.3.1.1 Algemeen

De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het buitengebied bieden uitstekende potenties voor allerlei vormen van recreatief medegebruik zoals fietsen, wandelen, kanoën en vissen door de inwoners van de gemeente Leerdam. Met name de rivier de Linge, de Lingedijk, de Diefdijk en de cultuurhistorische waardevolle linten (fietsen wandelen), manifesteren zich nadrukkelijk als geleiders voor routegebonden vormen van recreatie. Naast deze linten lenen de verspreid gelegen natuurgebieden en het door rust en openheid gekenmerkte veenweidegebied zich specifiek nog voor wandelgebieden c.q. wandelroutes. De Linge en de verschillende wielen bieden mogelijkheden om te vissen.

De sterke band tussen het agrarisch gebruik en het typerende cultuurhistorische landschap biedt voor Leerdamse ondernemers uitstekende mogelijkheden voor de ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen welke gelieerd zijn aan het platteland, zoals kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer), excursies bij de boer. De ontwikkeling van kleinschalige (agrarisch verwante) functies is, binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke karakteristiek, goed mogelijk.

3.3.1.2 Recreatiebedrijven

In de gemeente komt een aantal recreatiebedrijven voor. De aard van deze bedrijven loopt uiteen. Het streven is er op gericht om deze bedrijven positief te bestemmen. Hierbij geldt in principe het uitgangspunt, dat de vigerende rechten van deze bedrijven worden overgenomen. Recreatie vormt voor het buitengebied één van de duurzame ruimtelijke en economische dragers. Het gemeentebestuur wil daarom niet alleen ruimte bieden aan de ontwikkeling van nieuwe dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Ook bestaande ondernemingen dienen – waar ruimtelijk mogelijk en economisch verantwoord – uitbreidingsmogelijkheden te krijgen. Deze uitbreiding kan betrekking hebben op intensivering van het ruimtegebruik op de huidige locatie en/of het omvormen van recreatiebedrijven. Ook een fysieke uitbreiding zou kunnen worden overwogen.

De natuurfunctie is in het buitendijkse gebied van groot belang. De natuurwaarden dienen te worden behouden en waar mogelijk verder versterkt. Uit het oogpunt van natuur en water wordt terughoudend omgegaan met nieuwe recreatieve voorzieningen.

3.3.1.3 Logies

De laatste jaren is er steeds meer behoefte aan accommodatie in de vorm van Bed & Breakfast, appartementen en vakantiewoningen. Het betreffen voorzieningen die veelal geen deel uit maken van grotere recreatieve voorzieningen, maar solitair functioneren. Het aanbieden van dergelijke voorzieningen is in veel gevallen een agrarische nevenactiviteit. Vrijkomende agrarische bebouwing zoals stallen, schuren, maar ook boerderijen, worden ingericht en geschikt gemaakt om te fungeren als appartement, vakantiewoning of Bed & Breakfast.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan 'Beleidsnota Openluchtrecreatie 2010-2015 gemeente Leerdam'

Voorliggend initiatief sluit aan bij de beleidsuitgangspunten door realisatie van vijf verblijfsaccommodaties in bestaande bebouwing op het terrein van de camping. De kleinschalige uitbreiding die dit initiatief met zich mee brengt, zorgt voor een betere aansluiting op de marktvraag waardoor een bijdrage wordt geleverd voor de (kwalitatieve) versterking van het toeristisch-recreatief product van de gemeente. De recreatieappartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing, hetgeen met zich mee brengt dat er geen sprake is van een toename van de bebouwing op het perceel of aantasting van natuurwaarden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend initiatief voorziet in realisatie van recreatieappartementen in bestaande bebouwing. Recreatieappartementen worden in beginsel niet gezien als een geluidsgevoelig object. Dit komt voort uit jurisprudentie (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000). Hieruit blijkt dat vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf niet bij de besluitvorming hoeven te worden betrokken. In een latere uitspraak is hier enige nuancering in aangebracht en aangegeven dat wel aannemelijk dient te worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de beperkte verkeersintensiteit van de Recht van Ter Leede, de kenmerken van de omgeving (rustig buitengebied) en de afstand tot de weg (circa 30 meter) is in voorliggend geval ter plaatse van de recreatieappartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Voor de beoordeling of de nieuwe functie passend is in de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

4.2.2 Situatie projectgebied

NIPA milieutechniek b.v. heeft ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden in deze subparagraaf behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond is licht verontreinigd met lood en molybdeen. Een verontreiniging van de bovengrond met OCB is niet geconstateerd;
- de ondergrond is licht verontreinigd met barium, lood, nikkel, zink en PCB. Een verontreiniging van de ondergrond met minerale olie nabij de OBAS is niet geconstateerd;
- het grondwater is sterk verontreinigd met barium. Een verontreiniging van het grondwater met minerale olie nabij de OBAS is niet geconstateerd.

Het sterk verhoogde gehalte wordt gerelateerd aan antropogene bijmengingen aanwezig in de bodem. Opgemerkt wordt dat er in de betreffende regio relatief frequent (licht tot sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen in de bodem worden gemeten, mogelijk gerelateerd aan de kleiige en venige bodemopbouw. Formeel geeft de aangetoonde verontreiniging met barium conform de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. Voor de voorgenomen ontwikkeling vindt echter geen grondverzet plaats en wordt er geen grondwater onttrokken. De uitvoering van het nader onderzoek kan derhalve op een natuurlijk moment plaatsvinden, bijvoorbeeld zodra er grondverzet plaatsvindt ten behoeve van nieuwbouw. Op dat moment wordt in eerste instantie geadviseerd om het grondwater te herbemonsteren om het sterk verhoogde gehalte aan barium te verifiëren.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, waarbij sprake is van toevoeging van vijf recreatieappartementen, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan een verslechtering van de luchtverontreiniging. Daarbij wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

In de Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) Monitoringstool zijn de concentraties langs het Recht van Ter Leede is beeld gebracht. Ter hoogte van Recht van Ter Leede 28A blijkt uit de metingen van 2015 dat de gemeten NO₂ en PM₁₀ concentratie in de laagste categorie vallen en minder dan 35 µg/m³ bedragen. Gesteld kan worden dat de huidige luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop in de blauwe cirkel de locatie van de verblijfsaccommodaties weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Propaantank

Op het nabijgelegen perceel Recht van Ter Leede 32 is een propaantank (8.000 liter) aanwezig. Deze tank kent een plaatsgebonden risicocontour van 9 meter rond de tank. De gewenste verblijfsaccommodaties zijn op circa 380 meter afstand van de tank geprojecteerd en daarmee ver buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico overschrijdt de terreingrens niet. Het projectgebied is daarom niet binnen het invloedsgebied gelegen. Een berekening of nadere verantwoording van het plaatsgevonden en/of groepsrisico is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In voorliggend geval wordt een nieuwe invulling gegeven aan bestaande bebouwing middels realisatie van verblijfsaccommodaties in de vorm van recreatieappartementen bij de bestaande camping. De bestemming van het perceel blijft onveranderd en komt niet dicht op omliggende gevoelige objecten te liggen. Daarbij zijn de verblijfsaccommodaties dusdanig kleinschalig van omvang, dat deze nauwelijks als milieubelastend zijn aan te merken. De activiteiten zullen dan ook niet leiden tot onevenredige hinder voor de omgeving. Enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook niet te verwachten.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt er een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geluid en stof. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de situering van de recreatieappartementen bedraagt ruim 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de verblijfsaccommodaties sprake is van een goed woon- en leefklimaat en geen milieubelastende functies in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten initiatief.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één land dekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven op basis van het Activiteitenbesluit gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.2 Situatie projectgebied

De recreatieappartementen zijn in eerste aanleg niet aan te merken als geurgevoelig, omdat er sprake is van kortstondig verblijf. Desalniettemin is gekeken naar de aanwezigheid van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

De afstand tussen het dichtstbij gelegen (grondgebonden) agrarisch bouwvlak en de gewenste situering van de recreatieappartementen bedraagt ruim 70 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het voorliggend initiatief.

4.7 Ecologie

4.7.1 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 (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

In de nabijheid van het projectgebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zouweboezem' is gelegen op een afstand van ruim 4,5 kilometer. Gezien deze afstand en de aard en omvang van voorliggend initiatief wordt geconcludeerd dat voorgenomen initiatief geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van dit en andere Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in de provinciale visie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied is aangewezen als EHS 'Bestaande en nieuwe natuur' en gelegen op een afstand van circa 700 meter. Gelet op de aard en omvang van het voorgenomen initiatief kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten.

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.3.2 Situatie projectgebied

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Voorliggend initiatief voorziet in een inpandige verbouwing. De bestaande bebouwing en daaromheen gelegen gronden worden intensief gebruikt. Van het slopen van bebouwing, rooien van beplanting of dempen/verleggen van watergangen is geen sprake. De locatie heeft geen natuurwaarde en is niet van belang voor beschermende planten- en diersoorten. Nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht.

Overigens wordt benadrukt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de in artikel 2 van Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten initiatief.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

Het projectgebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk). In de bouwregels van deze bestemmingen is vastgelegd dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

In voorliggend geval gaat het om interne verbouwing van de reeds bestaande schuren. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing of bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland, in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006) en het Grondwaterplan (2007-2013). Veranderingen in de wetgeving en de hieruit voortvloeiende veranderingen in taken en verantwoordelijkheden tussen de verschillende overheden zijn vertaald in tien uitgangspunten, waaruit 4 kernopgaven naar voren komen.

- Waarborgen waterveiligheid;
- Realiseren mooi en schoon water;
- Ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat wordt voldaan aan de normen waterkwaliteit, zoals vastgelegd in de Waterverordening. Specifiek voor het landelijk gebied gelden de volgende wateropgaven:

- Realiseren en behouden van een goede ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam;
- Realiseren en behouden van een goede toestand van het grondwaterlichaam;
- Realiseren ruimtelijke omvorming veenweidegebieden.

Het projectgebied is gelegen in het landelijk gebied. Het initiatief gaat uit van interne verbouwing van bestaande bebouwing tot vijf recreatieappartementen. Er is geen sprake van toename van bebouwing of verhard oppervlak. Nadelige effecten op de waterhuishouding zijn hiermee niet aan de orde en de uitvoerbaarheid van de wateropgaven wordt niet belemmerd.

4.9.1.3 Waterplan Leerdam

Voor de periode 2008 tot 2015 werken de gemeente Leerdam en Waterschap Rivierenland aan de uitvoering van maatregelen uit het waterplan. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem. Daarbij zijn de volgende belangrijke subdoelen geformuleerd:

- Het opbouwen en versterken van het netwerk omtrent watersystemen.
- Door maatschappelijke participatie draagvlak verweven voor ontwikkelingen.

Een gezond en veerkrachtig watersysteem in de gemeente Leerdam staat centraal. De werking van het watersysteem en de waterketen wordt verbeterd. Kwantitatief betreft dit het vasthouden en bergen van water (voorkomen van overlast). Kwalitatief betekent dit het schoon houden, scheiden en zuiveren van water.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Watertoetsproces

Waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. Het waterschap Rivierenland heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade gelegd bij de initiatiefnemer zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Zuid-Holland

Gelet op de beperkte planologische afwijking van het geldend bestemmingsplan wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

6.3 Waterschap Rivierenland

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Uit de uitkomsten van de watertoets wordt geconcludeerd dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Nader vooroverleg met het waterschap kan dan ook achterwege blijven.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoetsresultaat