

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING FUNCTIEVERRUIMING SCHAIKSEWEG G 580 – G 581, LEERDAM, GEMEENTE LEERDAM



Gemeente Leerdam

**Ruimtelijke onderbouwing functieverruiming Schaikseweg G 580 –
G 581, Leerdam**

In opdracht van:
Rijn & Vecht Ontwikkeling



projectgegevens:
RO-RVO003-Schaikseweg Leerdam, definitieve versie

Versie 1.2

8 juni 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	1
2	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	3
2.1	Ligging plangebied	3
2.2	Project	3
3	STEDENBOUWKUNDIGE PLANOPZET	5
3.1	Beschrijving bestaande situatie	5
3.2	Beschrijving redenen voor project	7
3.3	Beschrijving voorgestane inrichting	8
4	BELEID	13
4.1	Provinciaal beleid	13
4.2	Gemeentelijk beleid	13
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
5.1	Natuur en landschap	15
5.2	Cultuurhistorische en archeologische waarden	17
5.3	Geluid	18
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	18
5.5	Bodem	18
5.6	Luchtkwaliteit	18
5.7	Externe veiligheid	20
5.8	Water	20
6	FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
7	MOTIVERING VRIJSTELLING	23

Bijlagen:	- Luchtkwaliteitonderzoek (inclusief invoergegevens en rekenresultaten)
	- Ecologische quickscan
	- Archeologische bureauinventarisatie BAAC

1 INLEIDING

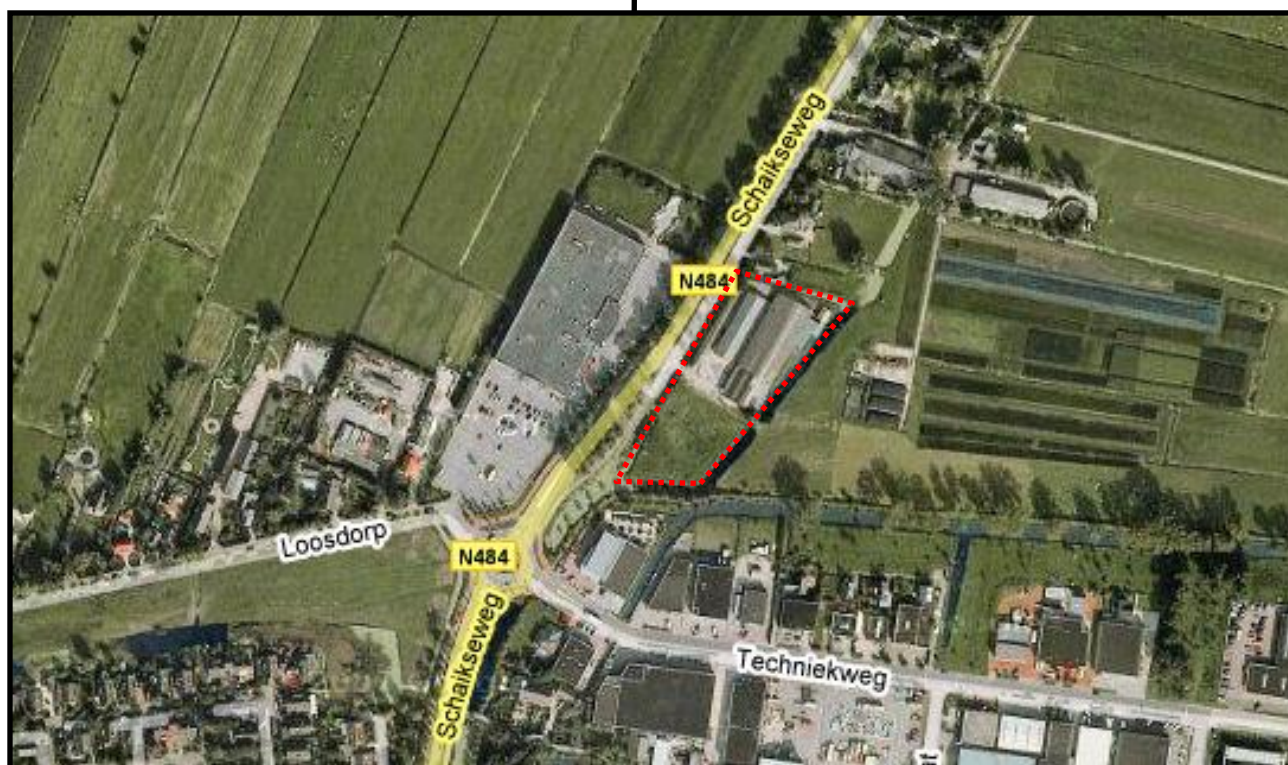
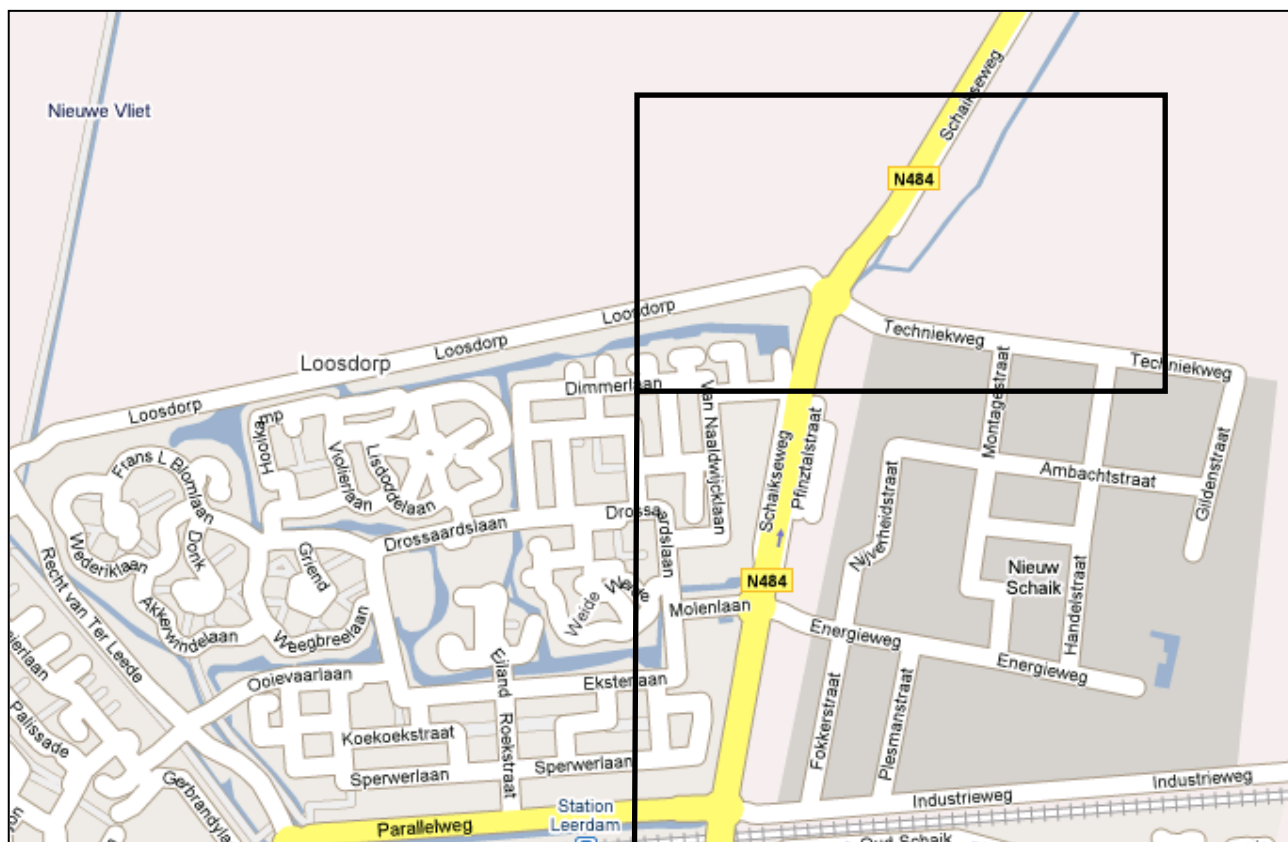
1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de herziening van een eerdere ruimtelijke onderbouwing voor de herontwikkeling van een terrein aan de Schaikseweg te Leerdam. In deze eerdere opgestelde ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid stilgestaan bij de ruimtelijke en functionele invulling van het terrein dat ligt in het uiterste noorden van de kern Leerdam en bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Leerdam, sectie G, nummer 580 en 581. De percelen zijn in de bestaande situatie grotendeels braakliggend terrein. Perceel G580 is gedeeltelijk bebouwd met een van de vier beoogde bedrijfspanden. De initiatiefnemer wil in het plangebied in totaal vier bedrijfspanden realiseren. De vrijstellingsprocedure is hiervoor doorlopen en vervolgens is het bestemmingsplan herzien. Het bestemmingsplan laat de bouw in principe toe. De initiatiefnemer wil gezien de (urgente) vraag een sportschool en een beautyclinic in 2 van de 4 panden mogelijk maken. Echter, de huisvesting van een sportschool en een beautyclinic zijn in strijd met de functiebestemmingen van het vigerend bestemmingsplan.

De voorgestelde (functionele) ontwikkeling is in strijd met planologische voorschriften. In het kader van de omgevingsvergunning motiveert deze ruimtelijke onderbouwing de gevolgen hiervan op het gebied van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een omschrijving gegeven van het project. De stedenbouwkundige planopzet wordt geschetst in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 besteedt aandacht aan de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. De motivering, conform artikel 2.12.3 van de Wabo voor het nemen van een afwijkingsbesluit, is opgenomen in hoofdstuk 7.



Boven: Ligging plangebied met aanduiding straatnamen
Onder: Luchtfoto met globale aanduiding plangebied

2 OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het uiterste noorden van de kern Leerdam ten oosten van de Schaikseweg. De Schaikseweg leidt van het centrum van Leerdam in noordoostelijke richting naar de A2.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen, gemeente Leerdam, sectie G, nummer 580 en 581. Perceel G 580 heeft een oppervlakte van 3.147 m² en is in de bestaande situatie gedeeltelijk een braakliggend terrein. Het andere gedeelte is bebouwd met een van de vier beoogde bedrijfspanden. Op perceel G 581 lag een voormalige accufabriek die inmiddels is gesloopt. Het terrein heeft een oppervlakte van 4.458 m². Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 2.300 m². De ruimtelijke en functionele context van het plangebied wordt beschreven in paragraaf 3.1.

2.2 Project

Het project betreft een verruiming van de functionele mogelijkheden op de bovenverdieping van de bedrijfspanden 2 en 3 in het plangebied aan de Schaikseweg te Leerdam. De bebouwingsmogelijkheden blijven binnen de mogelijkheden dat het vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuw Schaik hiervoor biedt. De ruimtelijke en functionele context van het project wordt beschreven in paragraaf 3.3.



Uitsnede kadastrale kaart



Het plangebied ligt in het uiterste zuidwesten van de polder Nieuw-Schaayk, aan de Schaikseweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich lintbebouwing. Het buitengebied ligt ten westen van het plangebied. Direct ten zuiden van het plangebied ligt bedrijventerrein Nieuw Schaik. Ten oosten van het plangebied bevindt zich eveneens bedrijvigheid.

3.1.2 Functioneel

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn derhalve verschillende functies aanwezig. De directe omgeving ten zuiden en ten westen van het plangebied heeft een bedrijfsfunctie. Ten noorden van het plangebied bevindt zich lintbebouwing met een woonfunctie. Het gebied ten oosten van het plangebied heeft een agrarische functie. Het plangebied heeft een bedrijfsbestemming, waarin kantoren en perifere detailhandel zijn toegestaan

3.1.3 Ontsluiting en parkeren

Leerdam is vanaf de volgende snelwegen als volgt te bereiken:

- vanaf de A2 via de N327 en de N484;
- vanaf de A15 via de N848;
- vanaf de A27 via de Achterkade – Zijkade – Geer – Koenderseweg – Parallelweg.

De Schaikseweg (N484) is één van de vier ontsluitingswegen van Leerdam. De N484 leidt in noordoostelijke richting naar de A2. Direct ten zuiden van het plangebied kruist de Schaikseweg met de Techniekweg en Loosdorp. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Schaikseweg. Parkeren vindt in de bestaande situatie plaats op eigen terrein.

3.2 Beschrijving redenen voor project

De initiatiefnemer is in samenspraak met de gemeente gekomen tot deze invulling. De beoogde huisvesting van een sportschool en beautyclinic is niet mogelijke binnen de functionele bepalingen van het bestemmingsplan, te weten perifere detailhandel en kantoor. Om deze huisvesting wel mogelijk te maken is een verruiming nodig van de functionele mogelijkheden van het bestemmingsplan ter plaatse van 2 van de 4 bedrijfspanden.



Plangebied aan de Schaikseweg), de voormalige accufabriek is hier inmiddels gesloopt (bron : streetview)

3.3 Beschrijving voorgestane inrichting

3.3.1 Ruimtelijk

Het initiatief bestaat uit de sloop van de bestaande accufabriek en de nieuwbouw van 4 bedrijfspanden op de percelen G 580 en G 581. De bedrijfspanden worden rechthoekig van opzet en bestaan uit twee bouwlagen. Op de begane grond hebben de bedrijfspanden een oppervlakte van circa 550 m². De bedrijfspanden hebben richting de Schaikseweg een transparante uitstraling. De transparante uitstraling wordt verkregen doordat een groot deel van de voorgevels en aansluitend een deel van de zijgevels bestaan uit een glazen wand. De glazen wanden worden omkaderd met cementgebonden gevelbeplating. Om de glazen wanden en de omkadering bestaat het gebouw uit rode baksteen. De achterzijde van de panden bestaan uit aluminium sandwichpanelen. De voorste gedeelten achter de glazen wanden bestaan uit ruimtes zonder 1^e verdiepingvloer, waardoor de transparante uitstraling wordt versterkt.

Het initiatief bestaat uit drie verschillende typen bedrijfspanden:

- Bedrijfspand type A: de glazen wand bevindt zich aan de rechterzijde van de westgevel en aan de linkerzijde van de zuidgevel. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de westzijde.
- Bedrijfspand type C: de glazen wand bevindt zich aan de linkerzijde van de westgevel en aan de rechterzijde van de noordgevel. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de noordzijde. In de tweede bouwlaag bevindt zich aan de rechterzijde van de westgevel en aan de linkerzijde van de zuidgevel eveneens een glazen wand.
- Bedrijfspand type B: de glazen wand bevindt zich aan de linker- en rechterzijde van de westgevel, en aan de rechterzijde van de noordgevel en aan de linkerzijde van de zuidgevel. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de westzijde.

Op bouwnummer 1 wordt bedrijfspand type A gerealiseerd, op bouwnummer 2 en 3 bedrijfspand type B en op bouwnummer 4 bedrijfspand type C.

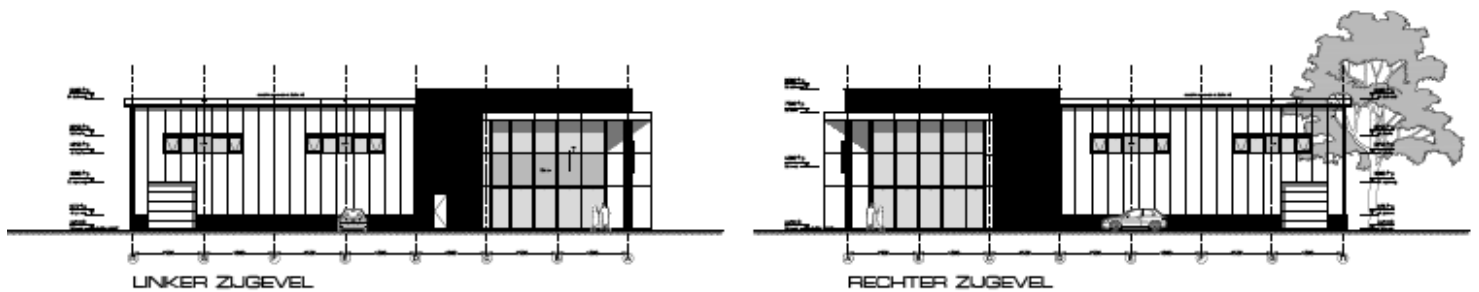
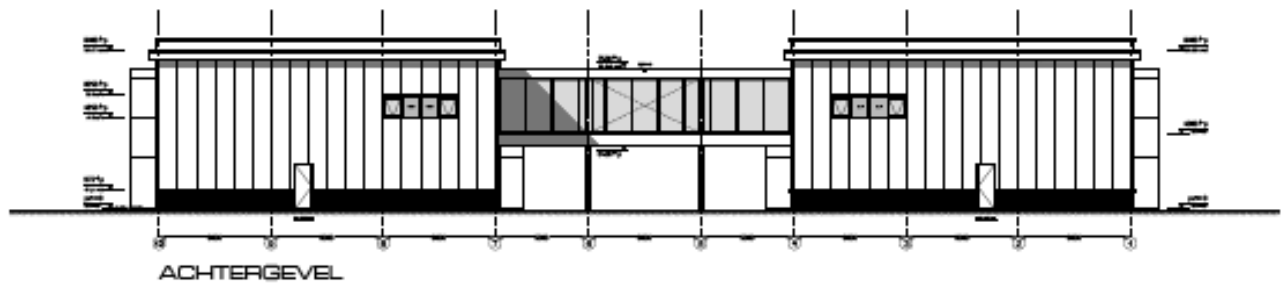
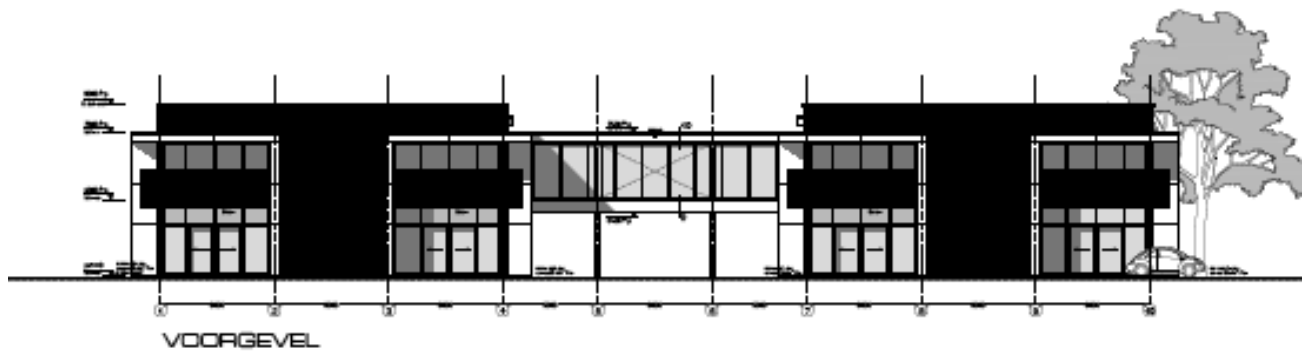
Bij realisatie van het initiatief worden een aantal gemeentelijk stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht genomen:

- Een groene afscherming om een goede overgang mogelijk te maken tussen het bedrijventerrein en het buitengebied.
- Een groene afscherming om een goede overgang mogelijk te maken van de meest linkse bebouwing naar de woning.
- De stedenbouwkundige wens om een minimale afstand van 15 meter te hanteren tussen de panden in verband met de openheid van het buitengebied.
- Een afstand van minimaal 15 meter tussen de meest linkse bebouwing en de woning om de leefbaarheid te waarborgen.

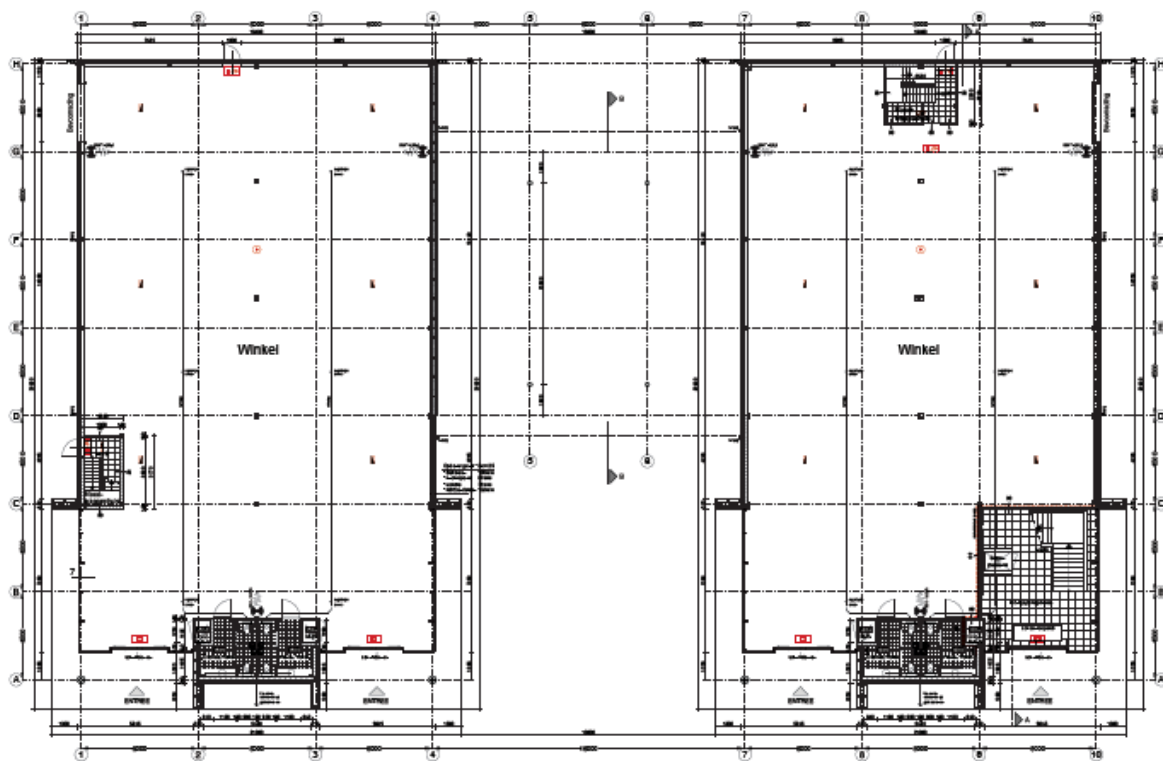
Door het in acht nemen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het initiatief ruimtelijk passend op de betreffende locatie.

3.3.2 Functioneel

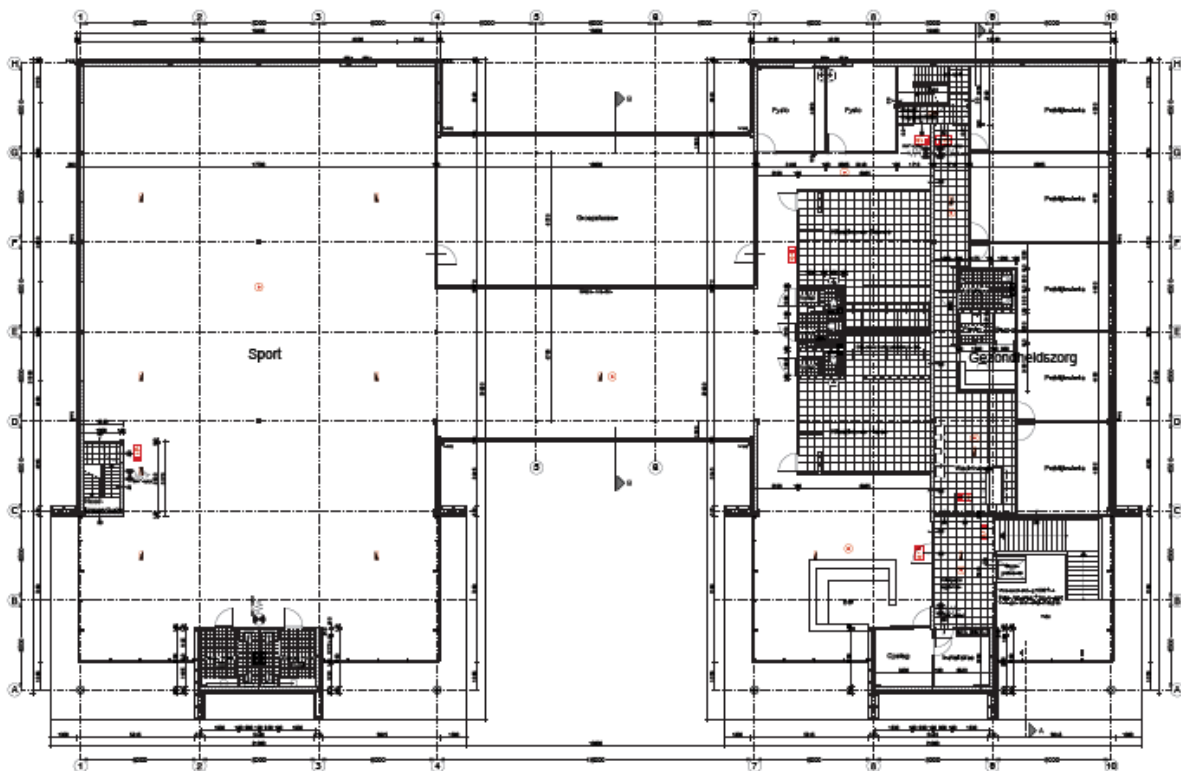
Door het initiatief behoudt het plangebied in grotendeels de bedrijfsfunctie. Het braakliggend terrein wordt derhalve (nog steeds) in gebruik genomen voor bedrijvigheid. De verruiming van de functionele mogelijkheden, om de vestiging van een sportschool en beautyclinic mogelijk te maken, is passend binnen de diverse functies ten zuiden en ten westen van het plangebied.



Gevels bedrijfspanden 2 en 3



BEGANE GROND



1e VERDIEPING

Plattegronden bedrijfspanden 2 en 3

3.3.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluitingsstructuur van de omgeving blijft gelijk aan het gestelde in paragraaf 3.1.3. Op 21 september 2007 is in overleg met de provincie besloten de ontsluiting van het terrein dichtbij de rotonde te situeren in verband met de afgenomen snelheid in de nabijheid van de rotonde.

Het initiatief heeft geen gevolgen voor het parkeren. Binnen het plangebied worden conform de verleende vrijstelling voor het bouwen van de 4 bedrijfspanden 170 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4 BELEID

Provinciaal beleid

4.1.1 Visie op Zuid-Holland - Actualisering 2011

De visie bevat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland met de hoofdlijnen van het door de provincie te voeren beleid. Hierin is onder meer bepaald dat Nieuw Schaik in de visie van de provincie niet verder zal groeien door middel van uitleglocaties. Het omliggende landschap wordt beschouwd als cultureel erfgoed en dient daarom te worden beschermd tegen verdere verstedelijking. Er wordt expliciet gemeld dat er geen verstedelijking mag plaatsvinden buiten de bebouwingscontouren. Deze contouren zijn (onder andere) op de huidige grenzen van Nieuw Schaik neergelegd.

4.1.2 Conclusie

Het initiatief heeft betrekking op het herstructureren van een plangebied dat is aangeduid als bedrijventerrein en sluit derhalve aan bij de doelen van het relevante provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

4.2.1 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Schaik'

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Schaik' van de gemeente Leerdam. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Schaik' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2011.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'detailhandel perifeer' en 'kantoor'. Het initiatief past ruimtelijk binnen het bestemmingsplan, aangezien de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en ook binnen de toegestane hoogtematen.

De functies (sportschool, beautyclinic) passen echter niet binnen de rechtstreeks toe te laten functies.

4.2.2 Conclusie

Het initiatief sluit aan bij de herstructurering van bedrijventerrein Nieuw Schaik. Het initiatief is mogelijk binnen het bebouwingsmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Om functioneel de gevraagde herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken, is een verruiming van de functieaanduidingen noodzakelijk ter plaatse van de verdieping van de bedrijfspanden 2 en 3.

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende planologische aspecten zal inzicht worden gegeven in de fysieke en functionele aspecten van het project op zich zelf en/of in zijn omgeving. De aspecten zijn:

- natuur en landschap;
- cultuurhistorische waarden;
- geluid;
- hinderlijke bedrijvigheid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- water;
- locatie- en mobiliteitsbeleid;
- overige milieuaspecten.

5.1 Natuur en landschap

Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers bv heeft in mei 2012 een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Schaikseweg te Leerdam. De aanleiding van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Deze ecologische quickscan dient als actualisatie van, en daarmee ter vervanging van, het ingediende ecologische rapport. Het rapport is separate bijlage toevoegd.

De volgende conclusies en aanbevelingen worden in het rapport gedaan:

Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijngebied (VR), Habitatrichtlijngebied (HR), Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingszone binnen de EHS. Gezien de afstand en het verschil in biotoop zijn effecten op de dichtstbijzijnde EHS niet aannemelijk.

Conclusie soortbescherming

De voorgenomen herontwikkeling van het gebied valt onder 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor de (vermoedelijk) aanwezige zoogdier- en amfibieënsoorten (allen tabel 1) is een algehele vrijstelling op het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet. Er zijn geen beschermde planten-, reptielen-, vissen- of insectensoorten of vleermuizen in het plangebied waargenomen en deze worden ook niet verwacht. Aangezien de watergangen rondom het plangebied ongemoeid blijven, zijn effecten op beschermde soorten in de watergangen uitgesloten. Enkele effecten op broedvogels in of aan het water zijn niet uitgesloten.

Vogels

In het plangebied zullen vermoedelijk vogels broeden en foerageren. Het betreft vogels die zullen broeden in de ruige vegetatie en vogels die broeden bij de watergangen. Tijdens het locatiebezoek van deze ecologische quickscan zijn echter geen broedende vogels aangetroffen.

Het verstoren van broedvogels en/of het vernietigen en beschadigen van hun nesten is niet toegestaan; hiertoe wordt geen ontheffing verleend. De werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen te worden gestart. Voor het vogelbroed-

seizoen wordt in de regel 15 maart tot 15 juli aangehouden, maar dit zijn geen vaste grenzen. Het gaat erom of er een vogel broedt. Wanneer de werkzaamheden in gang worden gezet voorafgaand aan het broedseizoen en doorgaan tot in het broedseizoen is de kans groot dat vogels hun nest bouwen op voldoende afstand van de werkzaamheden, buiten de zone van verstoring. Gezien de grootte van het plangebied en de mogelijke fasering in werkzaamheden wordt geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden maatregelen te treffen broedvogels te voorkomen.

Mitigatie en compensatie

Het uitgangspunt is het zo veel mogelijk voorkómen en beperken van schade aan de te beschermen natuurwaarden, waardoor de noodzaak tot mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen zoveel mogelijk wordt verkleind. De volgende maatregelen worden in het kader van mitigatie aangeraden:

- Werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het vogelbroedseizoen plannen;
- Het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het vogelbroedseizoen (indicatie: half maart tot half juli) maaien;
- Gedurende de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort houden;
- Kanten van de watergangen ongeschikt maken voor watervogels door nestgelegenheid te voorkomen/verwijderen. Dit betekent dat de
 - vegetatie op de kanten kort gehouden wordt;
 - ophopingen van vegetatie (die later het nestplatform kunnen vormen) worden
 - voorkomen en/of weggehaald.
- Zorgen voor regelmatige verstoring van gebieden waar niet gewerkt wordt, als voorkoming van vestiging van broedvogels op delen waar nog niet gewerkt wordt. Let op, dit mag alleen als er ten tijde van de start van de verstoring nog geen vogels broeden. Aangeraden wordt om hier vroeg in het seizoen mee te starten. Verstoring kan zijn:
 - betreding door mensen en/of machines;
 - regelmatig maaien;
 - plaatsen van linten of ander materiaal.

Ondanks het nemen van maatregelen om broedgevallen van vogels te voorkomen, kan het zijn dat er toch broedvogels in het plangebied tot broeden komen. Daarom is het raadzaam om voor de start van de werkzaamheden, wanneer deze valt tussen maart en augustus, een inventarisatie op broedvogels uit te laten voeren om te controleren of zich broedvogels in het plangebied bevinden. Mocht dit zo zijn, dan kan aan de hand van de exacte locatie(s) en in overleg met de opdrachtgever worden bepaald in welke delen van het plangebied werkzaamheden later worden gestart. In de regel wordt in een straal van enkele meters rond een nest geen werkzaamheden uitgevoerd totdat de jonge vogels zijn uitgevlogen.

Zorgplicht

Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de Flora- en faunawet ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat 'iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving'. Om de zorgplicht te concretiseren, is een aantal simpele en werkbare methoden omschreven, waarmee aan de zorgplicht wordt voldaan. De volgende maatregelen worden aangeraden in aanvulling op de vorige paragraaf:

- De werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang plaats laten vinden;

- Het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zo veel mogelijk beperken;
- Als het gebruik van licht na zonsondergang niet te voorkomen is, gebruik maken van gerichte lichtbronnen (afschermen aan de boven- en achterzijde);
- Werkzaamheden vanaf één kant aanvangen;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving controleren op broedende vogels;
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op het voorkomen van (beschermde) dieren op en rond het terrein en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten;
- Waar noodzakelijk de hulp van een ter zake kundige in roepen;
- Indien men (andere) beschermde soorten aantreft, altijd het advies van een ter zake kundige inwinnen.

5.2 Cultuurhistorische en archeologische waarden

De planlocatie is op de regionale archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart aangeduid als 'gebied met middelhoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd'. Uit een nadere bureauinventarisatie, uitgevoerd door BAAC (zie bijlage) blijkt dat het plangebied tot het vroeg-/midden mesolithicum deel uitmaakte van de riviervlakte van de Rijn en Maas. Deze afzettingen bevinden zich tegenwoordig op een diepte van 6 à 7 m –NAP. Vanaf deze periode is een groot onontgonnen veenmoeras ontstaan, doorsneden door rivieren, dat grotendeels onbewoonbaar was. Alleen de stroomgordels vormden bewoonbare delen van het landschap. Dergelijke stroomgordels liggen op enkele honderden meters ten oosten en ten noorden van het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van een komgebied. Een dergelijk gebied was lange tijd te nat voor bewoning. Pas in de elfde eeuw is het gebied ten zuiden van het plangebied ontgonnen, waarbij langs de zuidgrens van het plangebied de achterkade (huidige Donkere kade) is aangelegd. Het gebied ten noorden van de Donkere kade, waaronder het plangebied, maakte vermoedelijk deel uit van latere ontginningen. Langs de ontginningsbasis, de Schaijkse dijk of -weg, ontstond bij de ontginning een schaars bebouwd nederzettingsslint. Het plangebied ligt in dit nederzettingsslint en was in 1756 deels bebouwd. Mogelijk hebben binnen het plangebied voorgangers van deze bebouwing gestaan. Vanaf 1957 was binnen het plangebied een accufabriek gesitueerd. Door de bouw van verschillende objecten en nevenactiviteiten is de bodem lokaal tot 90 cm beneden maaiveld geroerd. In een deel ligt een stortplaats voor accu's, waar een bodemsanering is uitgevoerd.

Het exact achterhalen van eventuele archeologische sporen d.m.v. een proefsleuvenonderzoek is uitgesloten. Dit heeft te maken met de complexe bodemsanering, waarbij de aangetroffen verontreinigingen worden geïsoleerd en afgedekt door een leeflaag. Gezien deze sanering is het niet mogelijk om deze laag te doorsnijden met proefsleuven. Daarnaast zal de bodem ter plaatse van de laag, waarin zich mogelijk archeologische sporen bevinden (6 à 7 m –NAP), niet worden verstoord door de voorgestane ontwikkeling. Uitzondering vormen de heipalen die nodig zijn voor de fundering van de bebouwing. BAAC concludeert in het archeologisch rapport, conform het goedgekeurde beleid van de gemeente Leerdam, dat indien de oppervlakte van de totaal aantal heipalen onder de norm van 1% van het te bebouwen gebied, er geen verplichting bestaat voor nader veldonderzoek. Dit is het geval. Waarmee de conclusie wordt getrokken dat er vanwege cultuur- en archeologische waarden derhalve geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt, wegen die als woonerf zijn aangeduid en wegen die door middel van een geluidsniveaukaart gedézoneerd zijn.

De te realiseren bedrijfspanden en de beoogde functies zijn geen geluidsgevoelige objecten ingevolge de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering is de grootst mogelijke afstand, die voor de functies 'sportschool' en 'beautyclinic' in acht moet worden genomen, 30 meter als gevolg van (mogelijk) geluid. Binnen deze afstand zijn ten opzichte van deze functies geen gevoelige objecten aanwezig.

5.5 Bodem

Voor het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de verleende vrijstelling voor het bouwen van de bedrijfspanden heeft een uitgebreide toetsing op dit aspect plaatsgevonden.

Het onderwerp van deze ruimtelijke onderbouwing, de functieverruiming van de bovenverdieping van de bedrijfspanden 2 en 3, heeft niet tot gevolg dat het bebouwingsoppervlak toeneemt. Er is derhalve geen noodzaak voor nader bodemonderzoek.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen.

De beoogde ontwikkeling betreft in de onderzoekssituatie de realisering van circa 1.900 m² bvo grootschalige detailhandel en circa 1.900 m² bvo showrooms. Het initiatief behoort niet tot een categorie die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ is aangemerkt. Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek en de rekenbladen zijn als bijlage opgenomen.

In het onderzoek – dat geen rekening hield met de functieverruiming naar sport-school en beautyclinic- zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van de Schaikseweg in beeld gebracht voor de jaren 2008, 2009, 2010, 2015 en 2020. Uit de berekening is gebleken dat in de berekende jaren, in de situatie inclusief planrealisering, wordt voldaan aan alle grenswaarden.

Zoals eerder gezegd hield dit onderzoek geen rekening met de functieverruiming. Over deze functieverruiming kan wat betreft verkeersbewegingen, die bepalend zijn voor de mate van luchtkwaliteit, het volgende worden gezegd. Uitgangspunt voor de berekening is het aantal motorvoertuigbewegingen die een bepaalde functie genereert. In onderstaande tabel zijn de motorvoertuigbewegingen weergegeven die als basis hebben gediend voor de berekening van de grenswaarden. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde van alle detailhandelsbranches.

Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per 100 m ² vvo per werkdag- en zaterdagetmaal		
Branche	Werkdagetmaalwaarde	Zaterdagetmaalwaarde
Woninginrichting	40	79
Huishoudelijk/elektronica	143	355
Confectie	137	212
Warenhuis	77	144
Meubelen	11	29
Auto/fiets	72	247
Sport/vrije tijd	16	53

Verkeersgeneratie detailhandel (bron: ‘verkeersgeneratie woon- en werkgebieden’)

Gemiddelde	70	160
------------	----	-----

Het gemiddelde komt uit op circa 70 motorvoertuigbewegingen per werkdag-etmaal en circa 160 motorvoertuigbewegingen per zaterdagetmaal. Om te bepalen of een sportschool een gunstig effect heeft op de berekende grenswaarden zijn de etmaal gemiddelden voor een sportschool/fitnessruimte bepaald aan de hand van de online rekentool van CROW. Dit levert het volgende op:

Sportschool/fitnessruimte ¹	54	14
--	----	----

Dit aantal motorvoertuigbewegingen zit onder het gemiddelde waarmee gerekend is. Dit betekent dat de functieverruiming een gunstig effect heeft op het aantal verkeersbewegingen en daarmee op het voldoen aan de grenswaarden.

Er worden voor de beoogde ontwikkeling derhalve geen belemmeringen verwacht vanwege het aspect luchtkwaliteit.

¹ Er is uitgegaan van het hoogste aantal gemiddelde voertuigbewegingen.

5.7 Externe veiligheid

De gemeente Leerdam is bezig met de herontwikkeling van een terrein aan de Schaikseweg te Leerdam. Het initiatief voorziet in de verruiming van de functionele mogelijkheden van de bovenverdieping van de bedrijfspanden 2 en 3.

Bij het vaststellen van de bestemmingen en bij vervoersbesluiten moet rekening worden gehouden met het Besluit Externe Veiligheid (BEVI) en de circulaire 'Risico-normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (RNVGS). Hierin zijn de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico kernbegrippen.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continue en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt aan de gevolgen van een ongeval als gevolg van die risicovolle activiteit. Voor de ruimtelijke ordening zijn het plaatsgebonden risico van 10^{-5} en 10^{-6} per jaar relevant. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de afstand, die aangehouden moet worden tussen de risicobron en kwetsbare functies in de omgeving, zoals woonbebouwing.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven of er als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat er een grote groep personen wordt blootgesteld. De norm van het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Het bedrijfsregistratiesysteem van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid, het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen en de provinciale Risicokaart zijn geraadpleegd op het voorkomen van bedrijven in het plangebied en de ruime omgeving ervan. Ook de provinciale weg N484 is hierbij meegenomen.

Er zijn geen risicorelevante inrichtingen en infrastructuur waarvan de risicocontouren over het plangebied vallen.

5.8 Water

Ten behoeve van de vrijstelling voor het bouwen van de bedrijfspanden heeft Geofox-Lexmond bv, als onafhankelijk adviesbureau, een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Schaikseweg te Leerdam.

Evenals het aspect bodem geldt hier dat dit initiatief geen gevolgen heeft voor het bebouwd oppervlak en derhalve heeft het geen gevolgen voor de waterhuishoudingsaspecten.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en exploitatie ervan zullen voor de gemeente Leerdam geen negatieve financiële gevolgen hebben.

De kosten van de plannen, gericht op de herontwikkeling van het terrein aan de Schaikseweg, komen geheel voor rekening van de ontwikkelende partij.

7 MOTIVERING

Conform artikel 2.12.3 van de Wabo dienen het initiatief en de omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet hierin.

Om de herontwikkeling van de percelen G 580 en G 581 aan de Schaikseweg te Leerdam juridisch en planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De functieverruiming, i.c. om de bovenverdieping van 2 van de 4 panden geschikt te maken voor een sportschool en een beautyclinic, heeft geen (nadelige) consequenties op planologisch en milieutechnisch gebied.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief een passende invulling geeft aan deze locatie.

Bijlage luchtkwaliteitsonderzoek

**Bijlage behorende bij de
ruimtelijke onderbouwing functieverruiming Schaikseweg G 580 – G
581, Leerdam**

Bijlage ecologisch rapport

**Bijlage behorende bij de
ruimtelijke onderbouwing functieverruiming Schaikseweg G 580 – G 581, Leerdam**

Bijlage archeologische bureauinventarisatie

**Bijlage behorende bij de
ruimtelijke onderbouwing functieverruiming Schaikseweg G 580 – G 581, Leerdam**