

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## Gemeente Schoonhoven

### *Bestemmingsplan*

### "Schoonhoven-Oost"



datum: 2 juli 2012

projectnummer: 00670.001



# Gemeente Schoonhoven

## *Bestemmingsplan*

## “Schoonhoven-Oost”

### Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding:  
idn.: NL.IMRO.0608.BP1040SchoonhovenO-OH01  
d.d.: 7 augustus 2011  
gew: 2 juli 2012

Projectverantwoordelijke : ing. D.N. Verhaak-Kruit  
Collegiale toets : ing. T.A.B.M. de Kousemaeker  
Referentie : 00670.001  
Status : onherroepelijk

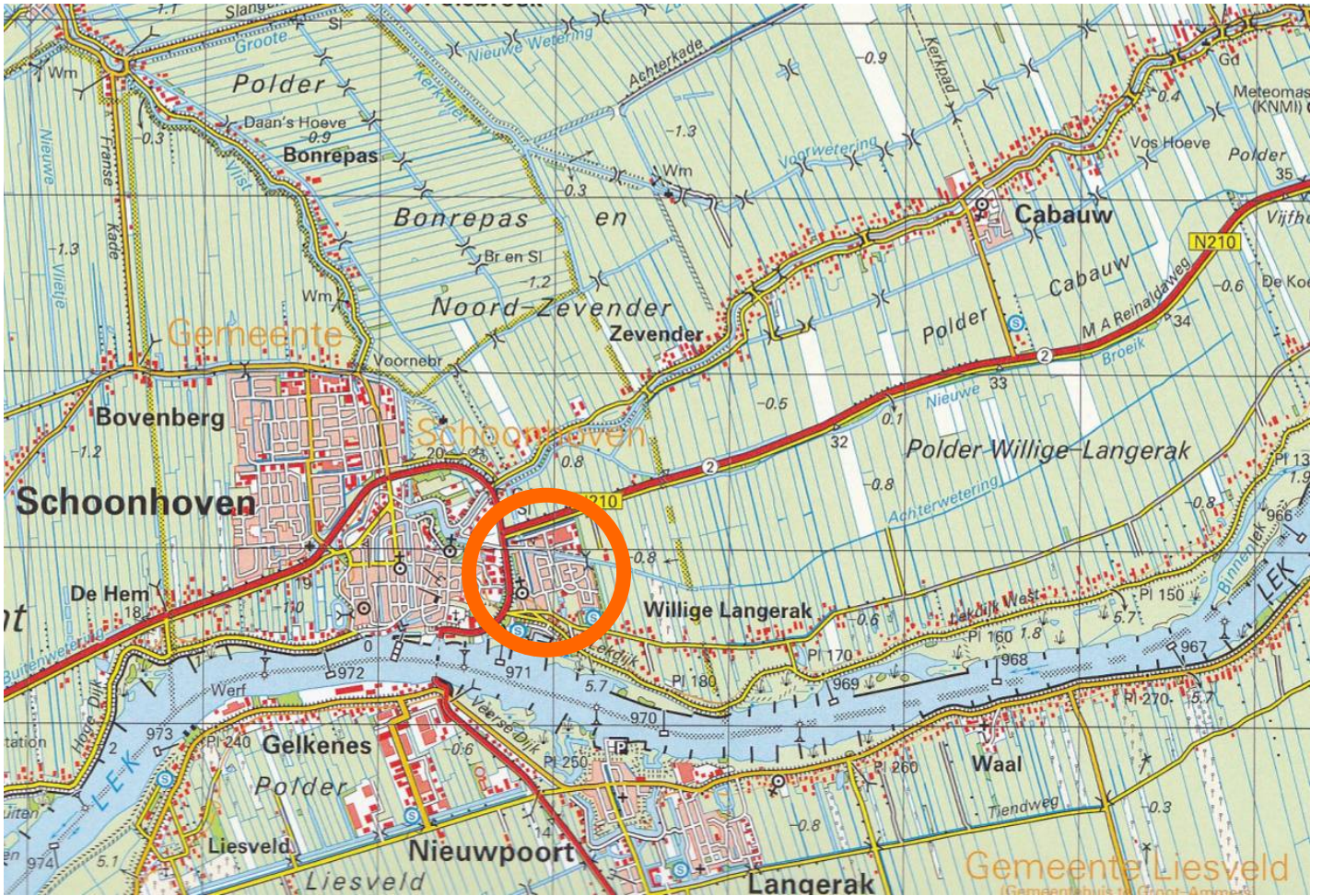


**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>GEBIEDSPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Uitgangspunten	7
<b>3</b>	<b>RELEVANT BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	(Inter)gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Flora en fauna	19
4.4	Akoestiek	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Water	21
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Archeologie	23
4.9	Cultuurhistorie	25
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Kabels en leidingen	28
<b>5</b>	<b>TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPANREGELS</b>	<b>29</b>
5.1	Planvorm	29
5.2	Plansystematiek	29
5.3	Beschrijving van de bestemmingsplanregels	29
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
6.1	Inleiding	35
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	35
6.3	Economische uitvoerbaarheid	36
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>37</b>
7.1	Inspraak en overleg	37
7.2	Zienswijzen	37



Figuur 1: Plangebied Schoonhoven-Oost



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Conform de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen iedere tien jaar te worden geactualiseerd. In het kader van deze actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Schoonhoven de integrale herziening van het gebied 'Schoonhoven-Oost' opgepakt. Op dit moment vigeren er in het plangebied verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn in zeer uiteenlopende periodes opgesteld. Hierdoor gelden er in het plangebied veel verschillende regels. Het doel van deze actualisatie is dat er voor het gebied één duidelijke, eenduidige en actuele bestemmingsregeling wordt opgezet. De volgende vigerende bestemmingsplannen worden door dit bestemmingsplan vervangen:

- Uitbreidingsplan in hoofdzaak en onderdelen der gemeente Lopik, 1955
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost, 1986
- Bestemmingsplan Woongebied Oost, 1987
- Bestemmingsplan Woongebied Oost 1<sup>e</sup> uitwerking, 1988
- Bestemmingsplan Woongebied Oost 2<sup>e</sup> uitwerking, 1989
- Bestemmingsplan Woongebied Oost 3<sup>e</sup> uitwerking, 1990
- Bestemmingsplan Woongebied Oost 4<sup>e</sup> uitwerking, 1993
- Bestemmingsplan Oost II, 1993
- Bestemmingsplan Oost II uitwerking bedrijventerrein Thienenland, 1998
- Bestemmingsplan Oost II uitwerking woongebied Thienenland, 1998
- Bestemmingsplan Waterviolier, 2010

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- in het westen: de G.J. van Heuven Goedhartweg;
- in het noorden: de M.A. Reinaldaweg;
- in het oosten: de Vrouwenmantel;
- in het zuiden: de Tiendweg.

De begrenzing van het plangebied is op figuur 2 aangegeven.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden in het kort de karakteristieken van de gemeente en het plangebied beschreven. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de planologische afwegingen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Schoonhoven. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoeringsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 5 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft Hoofdstuk 6 de resultaten uit de inspraak, het vooroverleg en zienswijzen.



*Figuur 2: Luchtfoto met daarop de grenzen van het plangebied Schoonhoven-Oost. Bron: Google*

## 2 Gebiedsprofiel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Eerst wordt ingegaan op de geografie en de historie van het gebied, alsmede op de ruimtelijke en functionele structuur. Vervolgens worden de uitgangspunten van het bestemmingsplan beschreven, waarbij duidelijk wordt welke planologische afwegingen zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

### 2.2 Bestaande situatie

#### 2.2.1 Geografie

Schoonhoven is een landelijke gemeente in het oosten van de provincie Zuid-Holland. De gemeente telde op 3 januari 2011 11.933 inwoners (bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 6,96 km<sup>2</sup>. De gemeente bestaat uit de plaats Schoonhoven. De ligging in de Krimpenerwaard, een groot veenweidegebied, bepaalt de ruimtelijke structuur van de gemeente. De ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door twee hoofdrichtingen. Een richting loopt parallel met de Lek en wordt bepaald door de nederzettingen, watergangen en doorgaande wegen. De andere richting staat haaks op deze rivieren en wordt bepaald door de verkaveling, watergangen en verbindingswegen. In dit landschap is de plaats Schoonhoven te vinden. Binnen Schoonhoven is sprake van een zeer sterke geleding van het “stedelijk weefsel”; het betreft geen compact gebouwd gebied. Schoonhoven is te karakteriseren als een “lobbestad”, opgebouwd uit fragmenten. Deze fragmenten worden van elkaar gescheiden door een randzone, waar voorheen de vestigingwerken van Schoonhoven waren gelegen. Globaal kan Schoonhoven worden onderverdeeld in de Binnenstad, Noordwest, Oost, ontwikkelingslocatie Thienenland II / Zevender en het Buitengebied. Deze verschillende fragmenten kennen een zeer diverse ruimtelijke en functionele samenstelling.

#### 2.2.2 Historie

Op de grens tussen de twee ambachten Willige Langerak en Bergambacht hebben de heren van Lede in de eerste helft van 13e eeuw een kasteel gesticht. Op deze plaats, gelegen aan de Zevender (nu de Lopikersingel) ontstond al snel een plek die door de graaf van Holland in 1280 als stad werd behandeld. Schoonhoven kende haar grootste bloei in de 14e eeuw. De stad verwierf zich regionale macht in de Alblasser-, Krimpener- en Lopikerwaard. Schoonhoven was een centrum voor bestuur, handel en verkeer. Haar positie werd minder belangrijk in de 15e en 16e eeuw. In het laatste kwart van de 17e eeuw kwam de zilverindustrie tot bloei, die vooral in de 19e eeuw de belangrijkste werkgever in de stad was. Schoonhoven werd omgeven door stenen wallen met muurtorens en poorten. Het kasteel ging bij de stadsbrand in 1518 verloren. Nadat de stad tweemaal, in 1572 en 1575, was belegerd en ingenomen door de Geuzen en de Spanjaarden, werden aan de oostzijde drie bastions aangelegd met een bredere stadsgracht en in het zuiden andere moderne vestingwerken. Als gevolg hiervan kwam de Scheepsmakershaven binnen de stadsmuren te liggen.

In 1672 maakte Schoonhoven deel uit van de Hollandse waterlinie; in de jaren daarop werden aan de noord- en westzijde van de stad nog vijf bastions aangelegd. Aan de westzijde werd daarbij enige afstand in achtgenomen om ruimte te maken voor een eventueel garnizoen. In

1816 hield Schoonhoven op een vesting te zijn. Rond 1860 werden, zoals ook elders gebeurde in Nederland, drie van vier stadspoorten gesloopt. Rond 1900 werden delen van de brede stadsgrachten, in het westen, noorden en zuidoosten, gedempt. In 1914 wordt een particuliere spoorwegverbinding richting Gouda via Bergambacht aangelegd. Deze verbinding werd in de tweede wereldoorlog door de bezetter opgeheven. In 1950 wordt de provinciale rondweg aangelegd. Tot en met het begin van de 20e eeuw vindt de stedelijke uitbreiding plaats binnen de begrenzing van de middeleeuwse stad of in de directe omgeving daarvan, buiten de voormalige Kruispoort en aan de westzijde van de Oude Singel. Pas na de Tweede Wereldoorlog treedt Schoonhoven buiten de oude stadswal. Tegelijkertijd is op een aantal plaatsen de aanwezige bedrijfsactiviteit verplaatst en zijn woningbouwprojecten binnen de stadswal gerealiseerd. Omstreeks 1950 wordt in Schoonhoven gestart met de eerste grootschalige uitbreiding buiten de voormalige stadsgrachten in noordelijke richting aan de overzijde van de provinciale rondweg (Noord-West). In de daaropvolgende jaren tot 1985 vindt gefaseerd uitbreiding plaats in westelijke richting. Medio 1990 wordt begonnen met de tweede uitbreiding van Schoonhoven in oostelijke richting (Oost), met Thiendenland als meest recente ontwikkeling.

De voormalige kern Willige Langerak (rondom de gelijknamige NH-kerk aan de Montignyalaan) maakt ook deel uit van Oost.

### 2.1.2 Ruimtelijke structuur plangebied

De wijk Oost wordt gekenmerkt door een planmatige opzet. In het wegenpatroon en de bebouwingsstructuur is de voormalige verkavelingstructuur (noord-zuid) nog steeds herkenbaar. Het woongebied wordt gekenmerkt door veel laagbouw (rijtjeswoningen, halfvrijstaand en vrijstaand). Er is slechts één woontoren aanwezig in het verlengde van de Achterwetering. Het water neemt een dominante plaats in, doordat oude waterlopen zijn gehandhaafd. Door de wijk heen komt verspreid gelegen blokgroen voor. Centraal gelegen in de wijk ligt een brede groenstrook. Uitzondering op deze planmatige opzet van de wijk Oost is het bebouwingslint aan de Tiendweg in het zuiden van de wijk. De bebouwing kenmerkt zich hier door de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle vrijstaande woningen met bijgebouwen. In de woonwijk zijn enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals een begraafplaats en een basisschool. Daarnaast liggen aan de zuidkant van het gebied ook drie sportvelden. Bedrijven en detailhandel zijn niet in woonwijk Oost te vinden. Aan de noordzijde

Figuur 3: Uitsnede Schoonhoven uit de gemeentekaart van Kuyper



van de wijk is het bedrijventerrein Oost en Thienenland gelegen. Op deze terreinen is een grote diversiteit aan bedrijven gevestigd. De terreinen worden ontsloten via de M.A. Reinaldaweg en de G.J. van Heuven Goedhartweg.

## 2.2 Uitgangspunten

Aan de actualisering van de bestemmingsregelingen in Schoonhoven-Oost liggen vier uitgangspunten ten grondslag:

- *Juridisch-planologische lappendeken vereenvoudigen, conserveren bestaande regelingen*  
Zoals in de aanleiding geschetst, kent het plangebied Schoonhoven-Oost vele vigerende bestemmingsplannen. Hierop zijn in de loop der tijd verschillende vrijstellingen verleend. Als gevolg daarvan is er een lappendeken aan regelingen ontstaan. Het bestemmingsplan Schoonhoven-Oost brengt alle regelingen onder één noemer en gaat daarbij uit van het conserveren van de bestaande legale situatie. Op enkele percelen is, na een inventarisatie, gebleken dat de huidige situatie afwijkt van de toegestane situatie. Deze 'aandachtspunten' worden afgewogen en beoordeeld bij het opstellen van een nieuwe bestemmingsregeling.
- *Verwerken van wetgeving op nationaal en provinciaal niveau*  
Doordat de huidige bestemmingsregelingen gedateerd zijn, is de meeste regelgeving van het Rijk en de provincie Zuid-Holland niet verwerkt in de bestemmingsregelingen. Bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsregelingen wordt de meest recente wetgeving opgenomen.
- *Verwerken van gemeentelijk beleid in de bestemmingsregeling*  
Om het gemeentelijke beleid juridisch te effectueren worden de bestemmingsregelingen toegesneden op de geformuleerde beleidsuitgangspunten. Dit komt tot uiting in de regeling van wijzigingsbevoegdheden, dubbelbestemmingen en gebruiksregels.
- *Beoordelen van enkele concrete ontwikkelingslocaties*  
Hoewel het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van aard is, zijn er in het plangebied toch een aantal locaties aanwezig waar zich in de loop van de planperiode ontwikkelingen zullen voordoen of die al in gang zijn gezet. Ontwikkelingen die tijdig zijn uitgekristaliseerd worden in de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het betreft in ieder geval de volgende ontwikkelingen:

- 4 woningen op het perceel gelegen aan de Veldsalie en de Waterviolier. Hiervoor is reeds een bouwvergunning verleend naar aanleiding van een reeds doorlopen artikel 19.1 WRO-procedure. Toetsing van milieu-planologische aspecten heeft in dat kader al plaats gevonden; De situatie wordt als bestaand beschouwd;
- Voormalig politiebureau aan de Van Heuven Goedhartweg 2. Het betreft een leegstaand pand, dat momenteel te koop staat. Om een zo flexibel mogelijke bestemming op te nemen is in dit bestemmingsplan over de huidige bestemming (Bedrijven in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Het betreft uitsluitend een wijziging in functie. De

bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te worden getoetst aan de milieu-planologische aspecten;

- Diverse verleende bouwvergunningen op het bedrijventerrein. Dit betreft uitsluitend reeds verleende bouwvergunningen. Toetsing van milieu-planologische aspecten heeft al plaats gevonden. De situatie wordt als bestaand beschouwd.

### **3 Relevant beleidskader**

#### **3.1 Inleiding**

De gemeente Schoonhoven heeft te maken met tal van externe factoren. Deze factoren zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Onderdeel van die factoren zijn de beleidskaders zoals die worden gesteld door de nationale en provinciale overheid. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor Schoonhoven-Oost relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

#### **3.2 Nationaal beleid**

##### *3.2.1 Nota Ruimte (januari 2006)*

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte (instemming door Tweede en Eerste Kamer op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006). De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

Om voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland te zorgen is in de Nota Ruimte een beperkt aantal regels opgenomen. De regels kunnen beschouwd worden als ondergrens die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt.

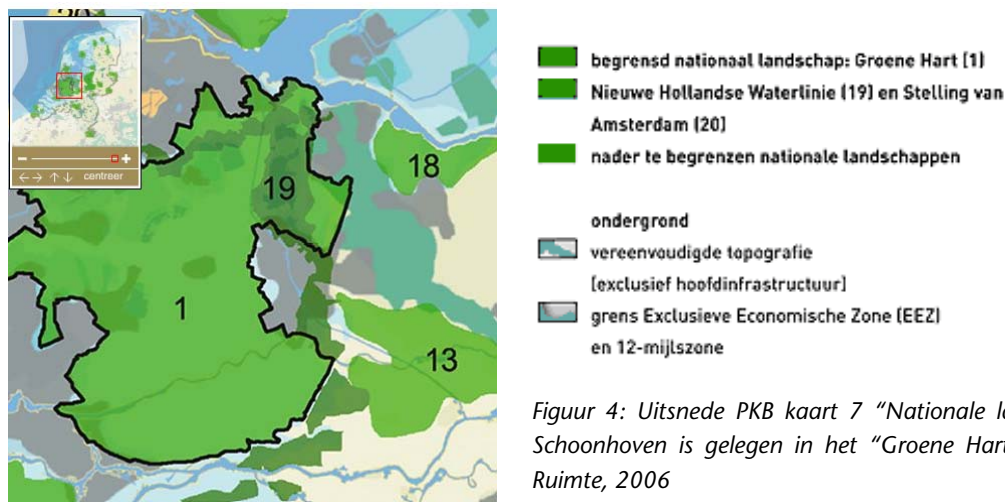
De gezamenlijke overheden staan voor een aantal ruimtelijke opgaven met betrekking tot de groene ruimte en het water, die voortvloeien uit de vier hoofddoelstellingen van het nationale ruimtelijke beleid: 1 versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en 4 borging van de veiligheid.

Een aantal bijzondere waardevolle gebieden en gebouwen is aangemerkt als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen.

De gemeente Schoonhoven is gelegen in het nationaal landschap het 'Groene Hart'. Dit nationale landschap bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de 'waarden' en de plassen. Schoonhoven is gelegen in de Krimpenerwaard.

De kernkwaliteiten van deze waard zijn gelegen in het verkavelingspatroon, het groene karakter door beplante dijken en kades en de grote mate van openheid.

In het Groene Hart is aandacht nodig voor een ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering. Naast landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch-recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die dit gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken. Uitgangspunt voor het programma is een kwaliteitszoning met een indeling in deelgebieden: soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten en ontwikkeling van de bestaande steden en dorpen, soms gericht op kwaliteitsverbetering en aanbod van ontwikkelruimte.



Figuur 4: Uitsnede PKB kaart 7 "Nationale landschappen". Schoonhoven is gelegen in het "Groene Hart". Bron: Nota Ruimte, 2006

Onderhavig plan beoogt het conserveren van de bestaande situatie in Schoonhoven-Oost. Het plan sluit aan bij de Nota Ruimte, omdat het bestaand stedelijk gebied betreft en het derhalve geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten zoals die zijn opgesteld voor het Groene Hart.

### 3.2.2 Nota Belvedere (juli 1999)

In de beleidsnota Belvedere, welke in 1999 is verschenen, wordt een beleidsvisie uiteengezet met betrekking tot de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota gaat er van uit dat ruimtelijke processen en dus ruimtelijke dynamiek kansen biedt om nieuwe ruimtelijke kwaliteit te creëren. De opdracht die daarbij wordt gegeven is om daarbij bestaande kwaliteiten, waaronder cultuurhistorische waarden, zoveel mogelijk te benutten als inspiratiebron. Deze opdracht wordt verder uitgewerkt door overheden op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In de nota is een landsdekkend overzicht gegeven van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden.

De Krimpenerwaard is één van de gebieden, en de stad Schoonhoven is één van de steden, die in de Nota Belvedere zijn aangewezen. Cultuurhistorische waarden zijn hier richtinggevend bij ruimtelijke plannen. De bedoelde waarden in dit Belvedèregebied zijn echter voornamelijk te vinden in het landschap rondom Schoonhoven en in de historische binnenstad van Schoonhoven. In het plangebied is de Tiendweg van belang, vanwege de veelal tweezijdige lintbebouwing met onder andere waardevolle boerderijen. De Nota Belvedere vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



### 3.3 Provinciaal beleid

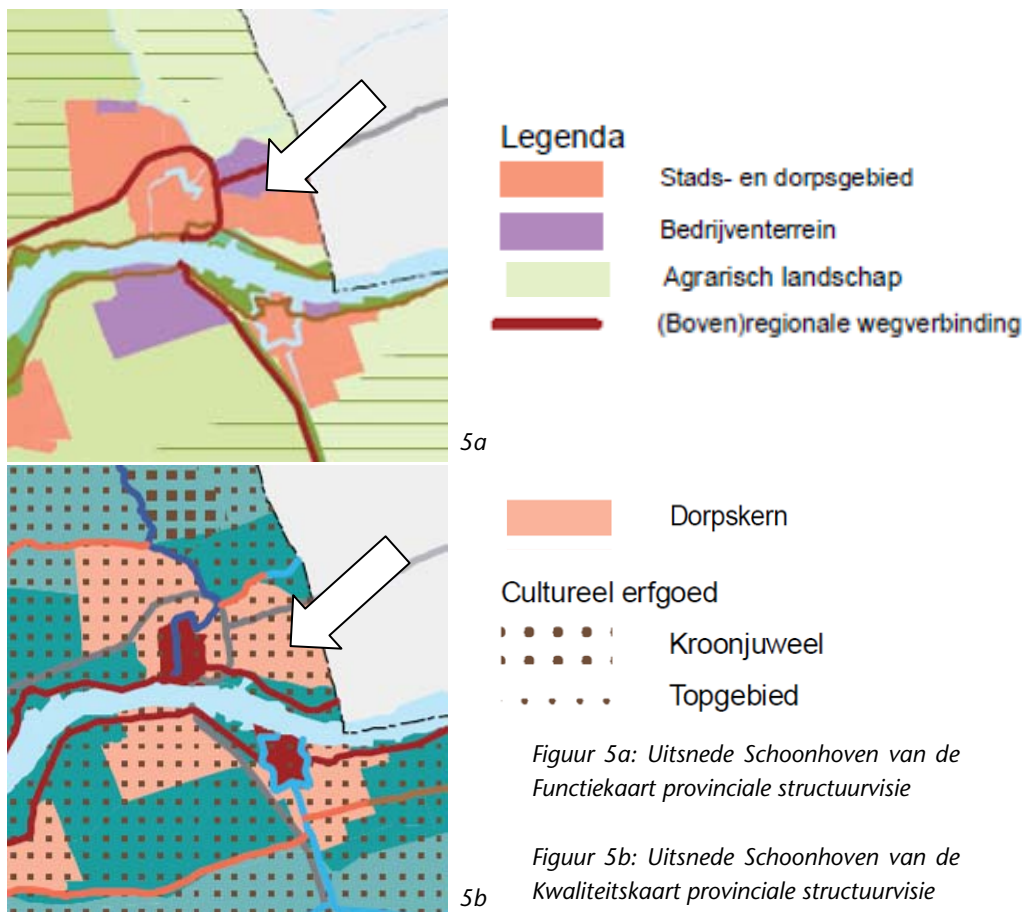
#### 3.3.1 Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland": "ontwikkelen met schaarse ruimte" (juli 2010)

De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is opgesteld naar aanleiding van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Op basis van deze wet moeten onder andere provincies hun ruimtelijke beleid neerleggen in één of meerdere structuurvisies. De provincie Zuid-Holland heeft voor het gehele grondgebied één integrale ruimtelijke structuurvisie opgesteld, deze is vastgesteld op 2 juli 2010. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2040.

In de structuurvisie onderscheidt de provincie vijf integrale ruimtelijke hoofdpogaven. Bij deze hoofdpogaven heeft de provincie Zuid-Holland in totaal veertien provinciale belangen geformuleerd.

Hoofdpogave	Provinciaal belang
1. een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel	behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid
2. een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie	verbeteren van de waterveiligheid
	robuust en veerkrachtig watersysteem
	duurzame energievoorziening
3. een divers samenhangend stedelijk netwerk	versterken van het stedelijke netwerk en vitaliteit en diversiteit stedelijke centra
	optimaal benutten bestaande ruimte van economische clusters
	verbeteren interne en externe bereikbaarheid
	zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus
	voorzien in een gezonde leefomgeving
4. een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap	ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen
	Cultuurhistorische Hoofdstructuur behouden
	realiseren van een complete Ecologische Hoofdstructuur
	verbeteren belevingswaarde en verminderen verrommeling van het landschap
5. een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap	versterken recreatieve functie en groenstructuur

De provincie Zuid-Holland heeft in de uitvoering van deze hoofdpogaven drie verschillende rollen: ordenen, ontwikkelen en onderzoeken/agenderen. Ongeacht de rol die de provincie op zich neemt zal worden gestuurd op functies en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe heeft de provincie respectievelijk een Functiekaart en een Kwaliteitskaart opgesteld.



Ten aanzien van Schoonhoven-Oost wordt:

1. Op de Functiekaart aangegeven dat het plangebied de functies 'stads- en dorpsgebied' en 'bedrijventerrein' bevat;
2. op de Kwaliteitskaart aangegeven dat het plangebied een 'topgebied' is binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (belang vitaal, divers en aantrekkelijk landschap).

#### ad 1) Stads- en Dorpsgebied, bedrijventerrein

De Functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Het provinciaal belang voor bestaand bebouwd gebied richt zich op de volgende ambities:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming;
- het versterken van de stedelijke detailhandelsstructuur;
- het versterken van (stedelijke) culturele en toeristische voorzieningen.

Het uitgangspunt voor de leefomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. De provincie Zuid-Holland richt zich daarbij op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied vooral in de invloedssfeer van



*Figuur 6: Plangebied Schoonhoven-Oost is gelegen binnen de bebouwingscontouren.*

hoogwaardig openbaar vervoer. De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied. Hier staat gedifferentieerd ruimtegebruik centraal. Dit zorgt er voor dat het gebied aantrekkelijk is voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het overige stads- en dorpsgebied. Schoonhoven maakt onderdeel uit van het overige stads- en dorpsgebied. Om investeringen in de bestaande gebouwde omgeving te bundelen zijn alle kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Het plangebied Schoonhoven-Oost is geheel gelegen binnen de bebouwingscontouren.

Specifiek ten aanzien van bedrijventerreinen staat de provincie Zuid-Holland de lijn voor dat herstructureren van bedrijventerreinen de voorkeur heeft boven het transformeren van terreinen. Transformatie leidt namelijk tot vraag naar nieuw bedrijventerrein. Bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen mogen geen bestemmingen aanwijzen die leiden tot een ruimteverlies voor bedrijvigheid, tenzij in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop dit ruimteverlies wordt gecompenseerd en over de locaties waar deze compensatie plaatsvindt. Voor de in het onderhavige plan gelegen bedrijventerreinen worden geen bestemmingswijzigingen vastgesteld.

#### ad 2) Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de provincie zijn zestien gebieden benoemd als topgebied cultureel erfgoed. Het gaat om gebieden of structuren met een gave cultuurhistorische samenhang met betrekking tot archeologie, landschapshistorie en nederzettingen. Dit betreft bijvoorbeeld gebiedsspecifieke ontginningspatronen, bebouwingslinten en afzonderlijke bouwwerken als molens en historische boerderijen. Op dit aspect wordt in Hoofdstuk 4 nader ingegaan ten behoeve van het onderhavige plangebied.

### 3.3.2 Verordening Ruimte (juli 2010)

Samen met de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is op 2 juli 2010 de "Verordening Ruimte" vastgesteld door Provinciale Staten. Om het in de structuurvisie vastgelegde ruimtelijke beleid uit te voeren heeft de provincie een verordening opgesteld. Waar de structuurvisie alleen een zelfbindend plan voor de provincie betreft, bevat de "Verordening Ruimte" regels die algemeen bindend zijn. Bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen moet een gemeente rekening houden met deze regels. De regels uit de "Verordening Ruimte" die voor het bestemmingsplan Schoonhoven-Oost het meest relevant zijn, zijn hieronder per artikel kort toegelicht.

#### Artikel 7 – Kantoren

De verordening stelt dat buiten een aantal aangewezen gebieden en buiten bestaande kantoorbestemmingen geen nieuwe mogelijkheden voor de bouw van kantoren mogelijk wordt gemaakt. Ten opzichte van deze regels zijn een aantal uitzonderingen, waaronder het bieden van de mogelijkheid voor:

- kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1000 m<sup>2</sup> per vestiging;
- kantoren met een lokaal verzorgingsgebied zoals gemeentehuizen en bankfilialen;
- bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak met een maximumoppervlakte van 3000m<sup>2</sup>; en

- uitbreiding van bestaande kantoren, eenmalig met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak.

#### Artikel 8 - Bedrijventerreinen

De verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Uitzondering hierop zijn woningen behorende bij woonwkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan.

Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen moeten bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein mogelijk maken, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan of provinciale structuurvisie. De in het onderhavige plangebied gelegen bedrijventerreinen zijn op korte afstand gelegen van de woonwijk Oost. De hoogst mogelijke milieucategorie bedraagt daarom 'categorie 3.2'.

### **3.4 (Inter)gemeentelijk beleid**

#### *3.4.1 Structuurplan Schoonhoven: "Vitale stad in het Groene Hart" (oktober 2002)*

Het structuurplan van de gemeente Schoonhoven is opgesteld vanuit de wens om een actuele samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in Schoonhoven te verwoorden. De gemeente wil hiermee voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen op ad hoc basis, en aan de hand van sectorale plannen, tot stand komen. Het structuurplan dient als randvoorwaardelijk kader waarbinnen in de toekomst plannen kunnen worden gemaakt en heeft een "planhorizon" tot 2015 en waar mogelijk verder.

Basis voor het structuurbeeld 2015 is de nog altijd herkenbare lobbenstructuur van de stad. De stad is immers niet concentrisch opgebouwd maar heeft vleugels in westelijke en oostelijke richting. Tussen deze vleugels of lobben dringt het groen of agrarisch gebied diep de stad in tot aan de historische omwalling. Daardoor is het mogelijk vanuit de binnenstad het open buitengebied te beleven. Deze beleving is mede mogelijk omdat rondom de binnenstad een stadsrandzone ligt (vrij schootsveld). De nieuwe bouwlocaties zijn daarom in eerste instantie gezocht in de binnenstad zelf en daarna aansluitend aan de bestaande wijken. Ter versterking van deze structuur gaat het plan uit van een groter contrast tussen de dichtbebouwde binnenstad, de groene ruimte en de suburbane wijken. Een intensivering van functies vindt plaats in de binnenstad, waar het naast detailhandel en horeca ook belangrijk is dat er ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen. Waar ruimte vrijkomt in de overige delen van Schoonhoven wordt die zoveel mogelijk ingevuld met een woonfunctie.

Voor de locatie Schoonhoven-Oost zijn een aantal hoofdbestemmingen opgenomen, te weten:

- Wonen; in het plangebied wordt uitgegaan van een groenstedelijk woonmilieu. Dit komt overeen met gemiddeld 30 woningen per hectare. Op basis van een inventarisatie van nieuwe potentiële inbreidingslocaties is geconcludeerd dat het Sportveld Korfbal zich op termijn leent voor inbreiding. Aangezien dit een conserverend bestemmingsplan is, wordt hierin inbreiding niet mogelijk gemaakt.
- Bedrijvigheid; de aanwezigheid van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is niet gewenst. Ook zelfstandige detailhandelsvestigingen zijn op bedrijventerreinen in beginsel uitgesloten, deze horen thuis in een "normaal" winkelgebied. Vestiging hiervan moet worden voorkomen om de concurrentieverhoudingen met het centrum niet te schaden. Uitzonderingen zijn mogelijk voor volumineuze detailhandel die vanwege de aard en de schaal van de bedrijfsvoering niet in het "normale" winkelgebied passen.  
Schoonhoven streeft ernaar om schone, hoogwaardige, arbeidsintensieve en ruimte-intensieve bedrijvigheid te huisvesten. Vestiging is voorzien van bedrijven tot en met milieucategorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om een te eenzijdige samenstelling van bedrijvigheid en werkgelegenheid te voorkomen is diversiteit van bedrijvigheid gewenst. Segmentering van bedrijventerreinen behoort tot de mogelijkheden, dit vraagt echter om regionale samenwerking.
- Sport; aan de noordzijde van de Tiendweg ligt Sportcomplex Oost. Dit bestaat uit drie grote sportvelden (korfbal/jeu de boules; hockey en honk- en softbal).
- Maatschappelijke voorzieningen; op de knooppunten van Schoonhoven-Oost met de binnenstad zijn, nabij de rotondes, concentraties van commerciële en niet-commerciële voorzieningen mogelijk. Dubbelgebruik staat hier voorop.
- Groen en Water; het plangebied wordt gekenmerkt door een noord-zuidgerichte verkavelingstructuur als gevolg van oude waterlopen. Deze structuur moet worden gehandhaafd.
- Mobiliteit; de provinciale weg fungeert als doorgaande weg en als ontsluitingsroute voor Schoonhoven.

Het onderhavige plan sluit aan bij de eisen en wensen uit het Structuurplan Schoonhoven. In 2009 is door het intergemeentelijke samenwerkingsverband K5 een structuurvisie opgesteld met een doorkijk tot 2030, deze sluit aan bij dit structuurplan. Deze structuurvisie wordt navolgend beschreven.

#### 3.4.2 Woonvisie Schoonhoven 2009-2013: "Schoonhoven bouwt en bindt" (september 2009)

In de Woonvisie Schoonhoven 2009-2013 worden keuzes ten aanzien van de woonomgeving gemaakt en wordt samenhang gebracht in wat de gemeente, woningcorporatie en andere partners op verschillende plaatsen in Schoonhoven willen doen. Een woonwensenonderzoek heeft mede ten grondslag gelegen aan deze woonvisie. Centraal uitgangspunt van het woonbeleid van de gemeente Schoonhoven is dat mensen met een binding aan de gemeente ook voldoende kans krijgen om in Schoonhoven te (blijven) wonen, met goede woon- en leefomstandigheden. Daartoe worden drie belangrijke opgaven onderscheiden. Ten eerste moeten er voldoende woningen voor doelgroepen met een binding aan Schoonhoven worden geboden, ten tweede moeten er passende woningen worden geboden voor alle doelgroepen, met voldoende toekomstwaarde. Tenslotte moet er een prettige woonomgeving (woonmilieu,

voorzieningenniveau, etc.) worden geboden. Ten behoeve van dit laatste uitgangspunt is Schoonhoven onderverdeeld in verschillende woonmilieus. Woonwijk Schoonhoven-Oost is gelegen in het woonmilieu "Ruim en groen wonen". Binnen dit woonmilieu worden diverse gradaties onderscheiden. Schoonhoven-Oost wordt gekenmerkt door duurdere woningen en is meer gericht op gezinnen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met deze karakterverschillen en gradaties tussen woonmilieus. Schoonhoven-Oost wordt beschreven als een stabiele en populaire wijk waar weinig verandering in de woningvoorraad gewenst is. Op de langere termijn ontstaat in Schoonhoven-Oost door vergrijzing meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en sluit derhalve goed aan bij de gewenste lage dynamiek in de woningvoorraad.

### 3.3.3 *Structuurvisie K5 (juli 2009)*

In de Krimpenerwaard werken vijf gemeenten, te weten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist samen onder de naam K5. Deze gemeenten streven naar een vitale en leefbare regio, waar het voor iedereen prettig wonen is. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de K5 tot 2020 weer met een doorkijk naar de lange termijn (2030). De structuurvisie bouwt voort op de beleidsnota's die in K5-verband zijn opgesteld en op de afzonderlijke gemeentelijke ruimtelijke visies. De centrale opgave voor de K5 is het voeren van een evenwichtige koers in het spanningsveld tussen behoud van de grote omgevingskwaliteiten van de Krimpenerwaard en het waarborgen van een vitale en leefbare regio. De belangrijkste gehanteerde uitgangspunten zijn leefbaarheid, bereikbaarheid van voorzieningen en een woningbouwcapaciteit die het mogelijk maakt om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Daarbij is het de inzet om enerzijds zuinig om te springen met de ruimte en anderzijds woon- en werkmilieus te creëren van een schaal en ruimtelijke kwaliteit die passen bij de schaal van de kernen. Uitgangspunt is een gedifferentieerd woningbouwprogramma, afgestemd op de eigen woningbehoefte, uitgaande van minimaal migratiesaldo nul. Hierbij wordt rekening gehouden met een woningvoorraadtoename van tenminste circa 3.000 woningen in de periode tot 2020 en van tenminste 700 woningen in de periode 2020-2030. Het onderhavige conserverende bestemmingsplan strookt met het beleid ten aanzien van wonen en voorzieningen zoals dat in de structuurvisie is verwoord.

### 3.3.4 *Leefbaarheidsplan K5 (februari 2009)*

In het Leefbaarheidsplan is het volgende beschreven: "De K5 heeft uitspraken gedaan over het samenwerkingsniveau in haar toekomstvisie 'Perspectieven voor de Krimpenerwaard' uit 2006 en kiest daarin met name voor scenario 1 en 2. De K5 kiest voor bovenlokale afstemming van voorzieningen. Voor de kernen wordt ingezet op behoud van een basispakket in de sociaal-culturele sfeer (gemeenschapscentrum, sportvereniging, primair onderwijs) en vraagafhankelijk openbaar vervoer. Clustering van voorzieningen wordt overwogen indien deze leidt tot behoud of kwaliteitsverbetering van voorzieningen in de Krimpenerwaard, bijvoorbeeld op het gebied van detailhandel, sport, onderwijs en zorg. Oftewel: instandhouding op bovenlokaal niveau verdient voorkeur boven verschraling op lokaal niveau." Het onderhavige plan is conserverend van aard, en legt daarmee de huidige situatie vast. In dezen maakt het bestemmingsplan het behoud van het basispakket aan voorzieningen mogelijk. Voor een mogelijke toekomstige clustering van voorzieningen is geen extra ruimte opgenomen in dit bestemmingsplan.

### 3.3.5 Economische visie K5: "Een kans voor balans" (januari 2004)

Het ruimtelijk-economische beleid van Schoonhoven is voor een belangrijk deel vormgegeven op het niveau van de K5-gemeenten. Door trends van toenemende schaalvergroting en het ruimtelijk restrictieve beleid dat van toepassing is in de Krimpenerwaard is het van belang om ten behoeve van de ruimtelijk-economische opgave regionaal samen te werken. Uitgangspunt van het beleid is een lange termijn perspectief op de kwaliteit van de regionale economie. Ten aanzien van bedrijventerreinen zijn 'kwaliteit' en 'duurzaam ruimtegebruik' sleutelbegrippen. Voor de lange termijn wordt geconstateerd dat de economische structuur in de Krimpenerwaard in verhouding met omliggende regio's enigszins eenzijdig is: de dienstverlenende sector (zakelijke en niet-commerciële dienstverlening) is ondervertegenwoordigd. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de structuur niet bijdraagt aan de economische groeikracht. Een van de hoofdpunten van het ruimtelijk-economische beleid is daarom het versterken van de werkfunctie in de Krimpenerwaard. Er wordt getracht de komende jaren 2500 banen in het gebied toe te voegen en bestaande banen te behouden. Randvoorwaarden bij dit beleid zijn het behoud van de karakteristiek van de Krimpenerwaard en het natuurlijk milieu en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De groei van het aantal banen wordt met name voorzien in de kleinschalige dienstverlenende sector, om zo de economische structuur te diversifiëren. De economische visie stelt twee richtingen van beleid voor. Ten eerste het creëren van mogelijkheden voor verzamelgebouwen voor kleinschalige dienstverlening. Ten tweede het creëren van mogelijkheden om in, aan of nabij woningen kleinschalige kantoorruimten te maken. De bedoelde verzamelgebouwen kunnen in principe een plaats krijgen in de kernen, op de bestaande terreinen en op nieuwe terreinen. Ten aanzien van het onderhavige plangebied, waarin bedrijventerrein Oost is opgenomen, wordt geconcludeerd dat het nog in een goede staat verkeert. Gekenschetst wordt dat het terrein mogelijk over circa tien jaar in aanmerking komt voor herstructurering. De voorgestelde bestemmingsregeling past goed in het ruimtelijk-economische beleid, omdat het ruimte laat aan de vestiging van bedrijven uit de kleinschalige dienstverlenende sector. Dit is de sector waar de grootste banengroei in wordt voorzien.





## **4 Milieuhygiënische en planologische aspecten**

### **4.1 Inleiding**

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een afgeronde juridisch planologische procedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in de eerder gevoerde procedure. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

### **4.2 Bodem**

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

### **4.3 Flora en fauna**

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### **4.3.1 Gebiedsbescherming**

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen. De overheid streeft naar een samenhangend

netwerk van hoogwaardige natuurgebieden en ontwikkelt om deze reden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een natuurgebieden/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien het onderhavige plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

#### 4.3.2 Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

Het plangebied betreft overwegend een consolidatiegebied. Grootschalige ontwikkelingen zijn uitgesloten. Bij de sloop van oude gebouwen en het kappen van oudere bomen dient eerst onderzocht te worden of beschermde soorten aanwezig zijn. Aan de hand van dat onderzoek kan dan een eventuele ontheffing worden aangevraagd met eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het overige zijn er alleen algemeen beschermende soorten te verwachten (o.a. muizen, egel, etc.). Ook dient met werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (maart tot en met juli). Indien er werkzaamheden bij of aan waterlopen plaats vinden, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Dit zal op het moment dat dit zich voordoet, moeten worden beoordeeld.

#### 4.4 Akoestiek

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Op het bedrijventerrein zijn bestaande bedrijven in ten hoogste categorie 3.2 gevestigd. Er wordt geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. De geluidsemissie is geregeld in de milieuvergunningen.

Met betrekking tot de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan speelt derhalve alleen wegverkeerslawaai een rol. In het grootste gedeelte van het plangebied geldt een 30km/u regime. De aan het plangebied grenzende G.J. van Heuven Goedhartweg (N210/N216) en de M.A. Reinaldaweg (N210) kennen geluidszones.

Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek verplicht is. Nieuwe ontwikkelingen zijn in onderhavig bestemmingsplan niet opgenomen waardoor een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

#### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing (gevoelige bestemming) de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Het plangebied is overwegend een woongebied waarbinnen geen separate bedrijven zijn gelegen. Op het in het plangebied gelegen bedrijventerrein bevinden zich bedrijven in maximaal de categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, bestemd conform de vigerende bestemmingsregelingen. Door het aanbrengen van een dergelijke zonering kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In onderhavig plan is sprake van een conserverende situatie waarbij de bestaande situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast ligt.

#### 4.6 Water

##### 4.6.1 Europees en nationaal beleid

###### Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritare stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

#### Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

#### Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

In de vier Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) voor Eems, Maas, Rijn en Schelde zijn de waterkwaliteitsmaatregelen van alle waterbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen, gemeenten) per stroomgebied gebundeld. De SGBP's worden aan de Europese Commissie toegezonden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water.

#### 4.6.2 *Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden*

Het oostelijke deel van Schoonhoven is ondergebracht bij het waterschap Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij ook het verhard oppervlak toeneemt, is de aanleg van extra waterberging van belang. Het Hoogheemraadschap heeft hier normen voor vastgelegd. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. De kleine nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt hebben geen

gevolgen voor de waterhuishouding of zijn in het kader van een eerder doorlopen ruimtelijke procedure reeds onderzocht.

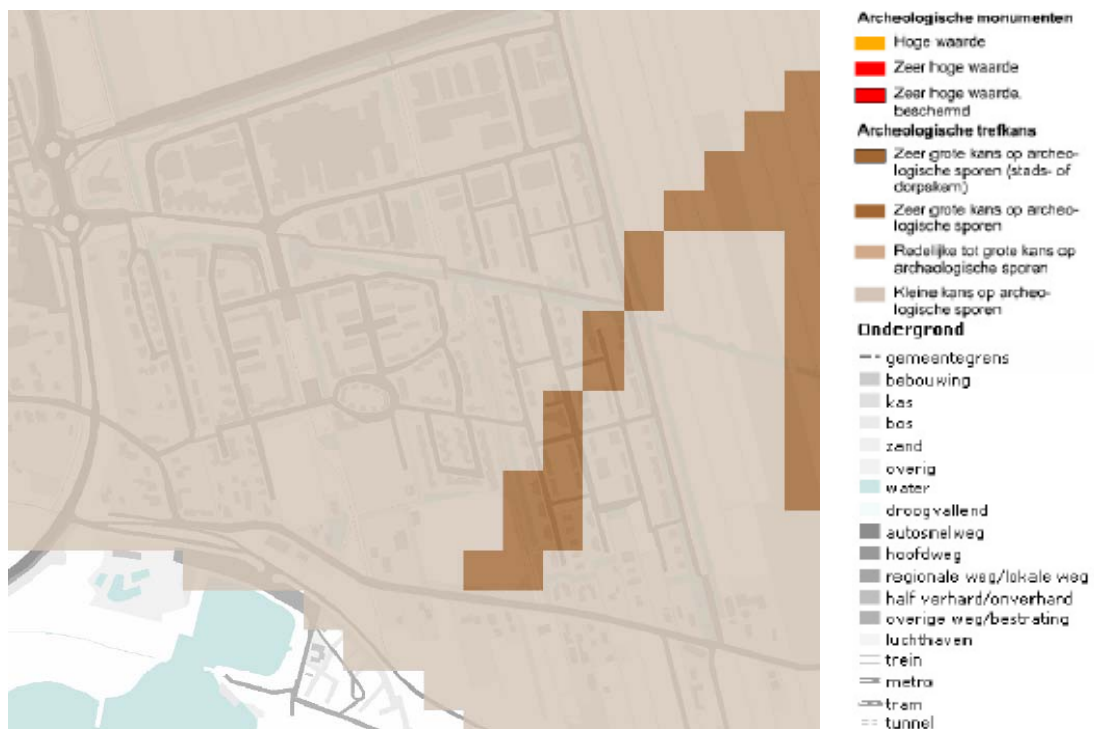
#### 4.7 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof zijn (PM<sub>10</sub>) geen plandrempels meer van toepassing.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

#### 4.8 Archeologie

Het plangebied Schoonhoven-Oost heeft volgens de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland voor een groot deel de kwalificatie 'kleine kans op archeologische sporen'. In een deel van het gebied bevindt zich een stroomrug. Stroomruggen zijn oude lopen van rivieren en stroompjes, die als een hoger gelegen zand- en kleirug in het veengebied liggen. Doordat deze relatief droge en hoge delen in het landschap in de prehistorie aantrekkelijk waren voor bewoning, hebben stroomruggen een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit deel van het gebied heeft dan ook de kwalificatie 'zeer grote kans op archeologische sporen'.



Figuur 7: Uitsnede van de archeologische kaart van het plangebied Schoonhoven-Oost. Bron: Cultuurhistorische atlas Zuid-Holland

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er door Hazenberg Archeologie in 2011 een Archeologische beleidskaart ontwikkeld voor de gemeente Schoonhoven. Het plangebied kent op basis van deze archeologische beleidskaart gebieden van verschillende archeologische waarde, te weten: archeologische waarden 2, 3, 5 en 6. In de gebieden met waarden 2, 3 en 5 geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is bij de verschillende waarden een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten.



#### Legenda

##### Archeologische waarden

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d9e1f2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #a6c9ec; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 2</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4db6ac; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #81c784; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 4</li> </ul> | <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 50 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m -MV archeologisch onderzoek.</p> <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 50 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m -MV archeologisch onderzoek.</p> <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m -MV archeologisch onderzoek.</p> <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m -MV archeologisch onderzoek.</p> |
|--|---|

#### Legenda

##### Archeologische waarden

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 5</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 6</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 7</li> </ul> | <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 1,5 m -MV archeologisch onderzoek.</p> <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,3 m -MV archeologisch onderzoek.</p> <p>Behoud in situ of bij plangebieden groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en bodemingrepen dieper dan 0,5 m -MV archeologisch onderzoek.</p> |
|--|--|

Figuur 8: Archeologische beleidskaart gemeente Schoonhoven

Toelichting

## 4.9 Cultuurhistorie

### *Beleidskader*

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

### *Monumenten*

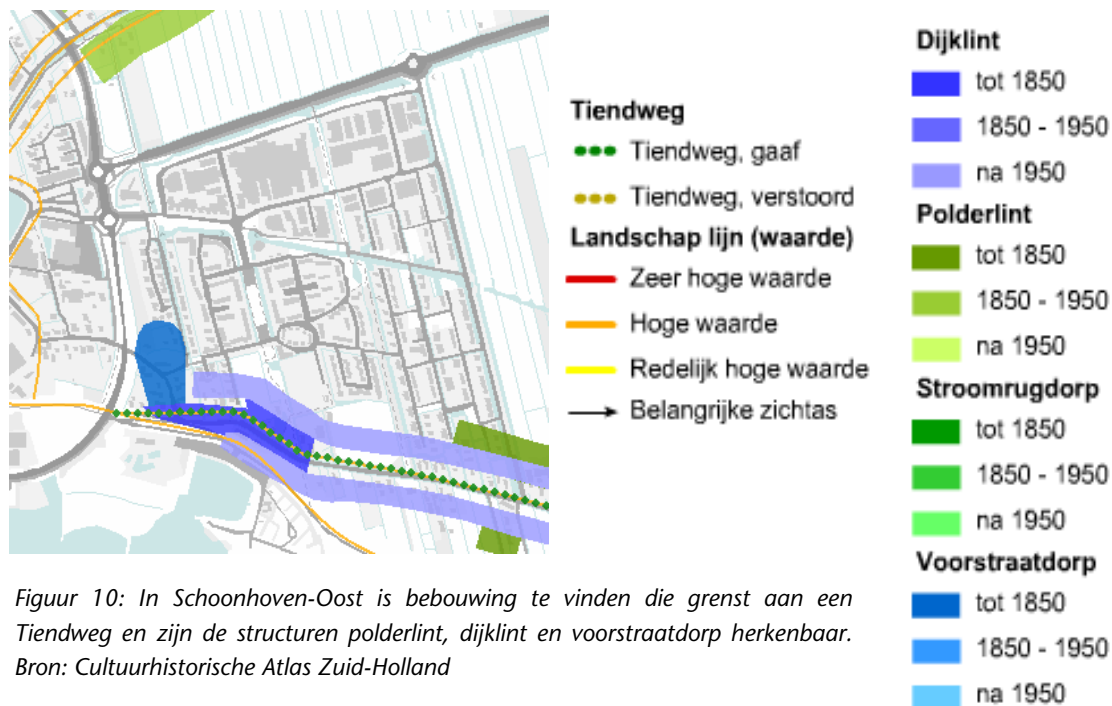
In het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten. De kerk aan de Montignylaan 18 en een woonhuis aan de Montignylaan 28. Aangezien deze monumenten door monumentenwet worden beschermd, zijn de panden wel op de verbeelding aangeduid, maar wordt voor deze panden geen specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 9: Rijksmonumenten



De Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie een kader opgesteld waarbinnen de provincie stuurt op cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft de provincie Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De regioprofielen zijn een aanscherping van het bestaande beleid voor cultuurhistorie en ruimtelijke planvorming. Ze bevatten naast gebiedsspecifieke richtlijnen ook een korte beschrijving van cultuurhistorische kenmerken, waarden en ontstaansgeschiedenis per gebied. Die zijn ontleend aan de al bestaande Cultuurhistorische kaart.



Figuur 10: In Schoonhoven-Oost is bebouwing te vinden die grenst aan een Tiendweg en zijn de structuren polderlint, dijklint en voorstraatdorp herkenbaar.  
Bron: Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

Voor het plangebied geldt het regioprofiel Krimpenerwaard. Kenmerkende structuren en elementen zijn onder andere de oost-west oriëntatie van de lange structurerende lijnen, het verkavelingspatroon en het beschermde stadsgezicht van de kern Schoonhoven. Tevens hecht de Provincie waarde aan de in de Krimpenerwaard gelegen tiendwegen. Tiendwegen zijn aangelegd na de Middeleeuwen als waterstaatkundige elementen, vermoedelijk ter compartimentering van delen van polders. Een tiendweg bestaat uit twee parallel lopende weteringen met een lange rechte weg of een kader ertussen. De oriëntatie van de weg is haaks op de kavelrichting. Belangrijk is dat het bestaande tracé en profiel van een tiendweg en de oriëntatie haaks op de kavelrichting behouden moeten blijven. De ten zuiden van het plangebied liggende Tiendweg is zo'n historische lijn in de vorm van een Tiendweg (zie [figuur 10](#)).

De Tiendweg zelf valt buiten het plangebied, de aan de noordzijde gelegen bebouwing valt wel in het plangebied. Om het historische karakter van het lint te beschermen is de bebouwing aan de noordzijde strak bestemd.

#### 4.10 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:



- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de risicokaart geraadpleegd ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)).

#### *Inrichtingen*

Uit een globale toetsing blijkt dat er in het plangebied geen BEVI-inrichtingen aanwezig te zijn. Er zijn dus geen belemmeringen van het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Transport*

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan spoorwegen, autowegen en waterwegen.

Algemeen kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied minder bedraagt dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Het onderhavige plan is conserverend van aard; er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Er is dus geen sprake van een toename van het groepsrisico.

#### *Transport over het spoor (spoorwegen)*

Nabij het plangebied bevinden zich geen spoorwegen.

#### *Transport over de weg (autowegen)*

Het plangebied wordt begrensd door de G.J. van Heuven Goedhartweg (N210/N216) en de M.A. Reinaldaweg (N210). Over deze wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In 2006 (G.J. van Heuven Goedhartweg) en 2007 (M.A. Reinaldaweg) zijn er op deze wegen tellingen verricht. Op basis van deze tellingen is vastgesteld dat voor geen van beide wegen een PR 10-6 contour geldt.

*Transport over het water (waterwegen)*

Op ongeveer 200m afstand van het plangebied bevindt zich de Lek. Over de Lek vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de ruime afstand tot het plangebied, leidt dit niet tot beperkingen voor het plangebied.

Gezien het bovenstaande zijn de risico's veroorzaakt door transport niet relevant voor het plangebied.

*Buisleidingen*

De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Binnen het plangebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen of andere buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen vervoerd worden vervoerd.

**4.11 Kabels en leidingen**

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante kabels en / of leidingen aanwezig.

## 5 Toelichting op de bestemmingsplanregels

### 5.1 Planvorm

Het onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan van een bestaand stedelijk gebied. Hierbij is aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek van recente bestemmingsplannen en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

Het bestemmingsplan 'Schoonhoven-Oost' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaande (legale) gebruik van gronden en gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een planopzet met daarin opgenomen alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, sport, etc.); ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

### 5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

### 5.3 Beschrijving van de bestemmingsplanregels

#### Hoofdstuk 1. Inleidende regels

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### *Bedrijf (artikel 3, 4 en 5)*

Het bedrijventerrein is opgesplitst in een drietal bedrijfsbestemmingen (bedrijf 1, 2 en 3) waarbij per gebied is bepaald welke bedrijven en aanverwante functies zijn toegestaan. Aanverwante functies zijn onder andere ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen. De keuze voor deze 3-deling is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen en is bedoeld om onderscheid te maken in de toegestane bedrijfscategorieën en verschillende aanverwante functies en is mede gebaseerd op het huidige en gewenste gebruik van de gronden.

De bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 sluiten aan bij de vigerende bestemmingsregelingen. Door gewijzigde inzichten, nieuwe wet- en regelgeving, wordt er op een aantal punten afgeweken van de regelingen van de vigerende plannen:

- bedrijven die niet binnen de algemeen toegestane bedrijfscategorie vallen, worden door middel van een specifieke aanduiding op de verbeelding weergegeven;
- er worden zelfstandige kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan;
- dienstverlening en detailhandel zijn in beginsel niet toegestaan. Een uitzondering zal worden gemaakt voor detailhandel in goederen welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt en voor zover deze geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt;
- het uitgangspunt is dat de vigerende bouwmogelijkheden worden overgenomen. Daar waar in het verleden bouwvergunning en/of vrijstelling is verleend voor afwijkende bouwhoogten en/of bebouwingspercentages zullen deze worden opgenomen;
- voor alle bedrijfswoningen geldt dat alleen de legaal aanwezige bedrijfswoningen positief worden bestemd. Hiervoor is de regeling opgenomen dat alle woningen die op het moment van ter visie legging van dit bestemmingsplan een (bouw/omgevings)vergunning hebben positief zijn opgenomen in de bestemmingsregeling;
- er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de woonwerkseenheden aan de Achterwetering. De combinatie wonen en werken zal daar blijven bestaan;
- voor alle bedrijfswoningen geldt tevens dat de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis in ondergeschikte mate is toegestaan.

In de bestemming Bedrijf-3 wordt een ruimere bestemmingsregeling voorgestaan. Dit betreft het gebied tussen de Achterwetering en de Vlierstraat/Sparrenstraat. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in dit gebied bestemd voor Bedrijven, kantoor en recreatie –BKR-. Door de ligging is het te typeren als een overgangszone van woongebied naar het bedrijfsterrein. Feit is dat er in Schoonhoven ook behoefte is aan een gebied met een wat ruimere bestemmingsregeling, bijvoorbeeld voor praktijkruimten waarvoor nu noch op het bedrijfsterrein noch in het woongebied voldoende mogelijkheden zijn. Gelet op de situering van dit gebied is een ruimere bestemmingsregeling op deze plek planologisch ook aanvaardbaar.

De genoemde uitgangspunten resulteren in de volgende regeling voor het bedrijventerrein:

#### Bedrijf-1

Op deze gronden zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan, in combinatie met bestaande legale bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren tot max. 1.000m<sup>2</sup> bvo. Tevens bevinden de woonwkeenheden aan de Achterwetering zich in deze bestemming.

#### Bedrijf-2

Op deze gronden zijn de bedrijven uit een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (maximaal 3.2, conform de vigerende regelingen), in combinatie met bestaande legale bedrijfswoningen. Kleinschalige zelfstandige kantoren tot max. 1.000m<sup>2</sup> bvo zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan.

#### Bedrijf-3

Op de gronden met deze ruimere bestemmingsregeling zijn de bedrijven uit een lage bedrijfscategorie (1 en 2 van de Staat van de bedrijvenlijst) toegestaan, alsmede kleinschalige kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup>, sportschool, praktijkruimten en bijbehorende bedrijfswoningen. Gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoning wordt niet toegestaan.

#### *Groen (artikel 6)*

Binnen het plangebied is veel structureel groen aanwezig dat behouden dient te worden. De van oudsher aanwezige groenstructuren hebben derhalve een groenbestemming gekregen waar zeer beperkte bouw mogelijkheden in geboden worden. De gemeente heeft binnen de groengebieden een aantal specifiek locaties aangewezen die ingericht en gebruikt kunnen worden als speelterrein. Deze worden middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding. Binnen de bestemming groen zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan. Het voormalige woonwagencamp aan de Vlierstraat is reeds geamoveerd en krijgt binnen het nieuwe bestemmingsplan de bestemming groen.

Op de gronden gelegen aan de Zonnedauw en de Veldsalie zijn plannen voor de ontwikkeling van woningen. Aangezien de plannen hiervoor nog niet concreet genoeg zijn om rechtsreeks in het bestemmingsplan te worden opgenomen, is op deze gronden en wijzigingsbevoegdheid overgenomen. Deze was overigens ook al in het vigerende bestemmingsplan aanwezig.

#### *Maatschappelijk (Artikel 7)*

Binnen deze bestemming worden de Kerk en de begraafplaats aan de Montigny laan opgenomen. Ook de school aan de Waterviolier past hierbinnen en zal te zijner tijd door een nieuwe maatschappelijke functie worden vervangen. De maatschappelijke bestemming aan de Gentiaan wordt conform de vigerende regeling gehandhaafd.

#### *Sport (Artikel 8)*

De in het plangebied aanwezige sportvelden zijn bestemd als 'Sport'. Hierbij zijn ondergeschikte activiteiten als kantines toegestaan. Bebouwing is alleen binnen de bouwvlakken toegestaan.

*Verkeer (artikel 9)*

Ten aanzien van de wegenstructuur zijn alle wegen bestemd als 'Verkeer'. Hierbinnen vallen zowel de doorgaande wegen als de overige wegen, voetpaden, pleinen en parkeervoorzieningen die gelegen zijn binnen de openbare ruimte. Het verkeersregime (bijvoorbeeld 30km zone) wordt in het verkeersbesluit geregeld. Fiets- en wandelvoorzieningen zijn ook toegestaan in aansluitende bestemmingen als bijvoorbeeld Groen en Water. Ontsluitingswegen ten behoeve van de Bedrijfsbestemming vallen in de bedrijfsbestemming.

*Water (artikel 10)*

Het binnen het plangebied gelegen structurele water heeft de bestemming water gekregen. Eventuele voet- en fietsvoorzieningen in de vorm van een brug is hierbij toegestaan.

*Wonen (artikel 11 en 12)*

Het woongebied binnen Schoonhoven-Oost bestaat uit velerlei verschillende woonstraten en/of uitbreidingswijken. De vigerende regeling en systematiek van de geldende bestemmingsplannen is zeer uiteenlopend. Gekozen is om voor de woningen die zijn gelegen in het "oudere gedeelte", de woningen die zijn gelegen aan het lint van de Tiendweg en de Montignylaan, een aparte woonbestemming toe te kennen. Het betreft hier veelal grotere percelen, die vanuit het verleden al andere bouwmogelijkheden kenden. Voor het nieuwere planmatig opgezette deel is ook een eigen woonbestemming toegekend. Voor alle woningen wordt een beroep-aan-huis-regeling opgenomen, waarbij het mogelijk wordt om ondergeschikt aan de woonfunctie een beroep-aan-huis uit te oefenen.

*Wonen-1*

De bestemming Wonen-1 is gegeven aan het nieuwere planmatig opgezette deel van het woongebied. Het betreft het grootse deel van het plangebied. Gekozen is voor een systematiek met een eenduidige bestemmingsregeling, waarbij is bepaald dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Bouw- en goothoogtes worden geregeld conform het huidige gebruik. De woonwerkeenheden aan de Vrouwenmantel, die een overgang vormen naar het bedrijventerrein, krijgen een specifieke gebruiksaanduiding.

Aan-, uit- en bijgebouwen mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak of de gronden die zijn aangeduid als 'bijgebouwen'. Ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen zal een uniforme regeling worden opgenomen in de bestemmingsplanregels, waarbij de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Daarnaast worden beroepsmatige activiteiten op deze percelen toegestaan in de woningen en de aangebouwde bijgebouwen.

Er is geen gebruik meer gemaakt van de aparte bestemming 'tuin'. Deze is ondergebracht binnen de bestemming wonen, gelegen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals een erfafscheiding worden opgericht.

*Wonen-2*

De bestemming Wonen-2 is gegeven aan het oudere gedeelte van de woonbebouwing. Om de cultuurhistorische kenmerken in de vorm van open bebouwing te behouden en te voorkomen dat er aaneengesloten bebouwing kan worden gerealiseerd, is er om de bestaande hoofdbebouwing een strak bouwvlak gelegd. Daarnaast geldt afwijkend van de

bestemming Wonen-1 een specifieke erfregeling voor aan-, uit- en vrijstaande bijgebouwen, toegespitst op de grotere woningen en percelen. Het is bijvoorbeeld toegestaan om een oppervlak van maximaal 100m<sup>2</sup> aan aan-, uit-, en bijgebouwen te realiseren. Daar waar op sommige percelen al een groter oppervlak is bebouwd, geldt het bestaande oppervlak als maximum. Daarnaast worden beroepsmatige activiteiten op deze percelen toegestaan in de woningen met aanbouwen en de vrijstaande bijgebouwen. Tevens is de mogelijkheid voor het realiseren van een bed & breakfast opgenomen. Een bestaande bomenkwekerij/tuinderij heeft een specifieke functie aanduiding ' bomenteelt' gekregen.

#### *Waarde-Archeologie (artikel 13 t/m 16)*

Voor de gronden in het plangebied wordt aangesloten bij de nieuwe "Nota Archeologiebeleid gemeente Schoonhoven".

Het plangebied kent op basis van deze archeologische beleidskaart gebieden van verschillende archeologische waarde, te weten: archeologische waarden 2, 3, 5 en 6. Dit betekent dat voor het gehele plangebied een dubbelbestemming archeologie wordt opgenomen. Dit houdt in dat afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde, mogelijk archeologisch onderzoek wordt vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten.

### **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 17)*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels (artikel 18)*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van toegelaten bouwwerken met afwijkende maten ten tijde van de inwerkingtreding van het plan. Ook een kleine overschrijding van bouwgrenzen is mogelijk.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 19)*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 20)*

In artikel 20 is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

### **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht (artikel 21)*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De

afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

*Slotregel (artikel 22)*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Schoonhoven-Oost'.



## 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

### 6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan als bijvoorbeeld de 4 woningen aan de Veldsalie zijn in het kader van een eerder doorlopen ruimtelijke procedure beoordeeld en kunnen als bestaand worden beschouwd. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Inspraak en overleg**

Van 8 juni 2011 tot en met 19 juli 2011 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Schoonhoven-Oost" ter inzage gelegen. Op 21 juni heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens de ter inzage periode is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken instanties voorgelegd.

De volgende instanties hebben een reactie ingediend:

- Provincie Zuid-Holland;
- Gemeente Lopik;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- VROM-inspectie;
- Oasen.

Daarnaast is door drie partijen een inspraakreactie ingediend. De reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de 'Nota inspraak en overleg' van de gemeente Schoonhoven. Hierin zijn tevens de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de reacties en de gewenste ambtelijke wijzigingen op het plan in opgenomen. De Nota inspraak en overleg is weergegeven in bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

### **7.2 Zienswijzen**

Van 31 augustus 2011 tot en met 11 oktober 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Schoonhoven-Oost" ter visie gelegen. Een viertal zienswijzen is schriftelijk bij de gemeenteraad ingediend. Alle ingebrachte zienswijzen zijn tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan "Schoonhoven-Oost" en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen' van de gemeente Schoonhoven. Hierin zijn de voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de gewenste ambtelijke aanpassingen op het plan in opgenomen. De Nota van Zienswijzen en Wijzigingen is weergegeven in bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

