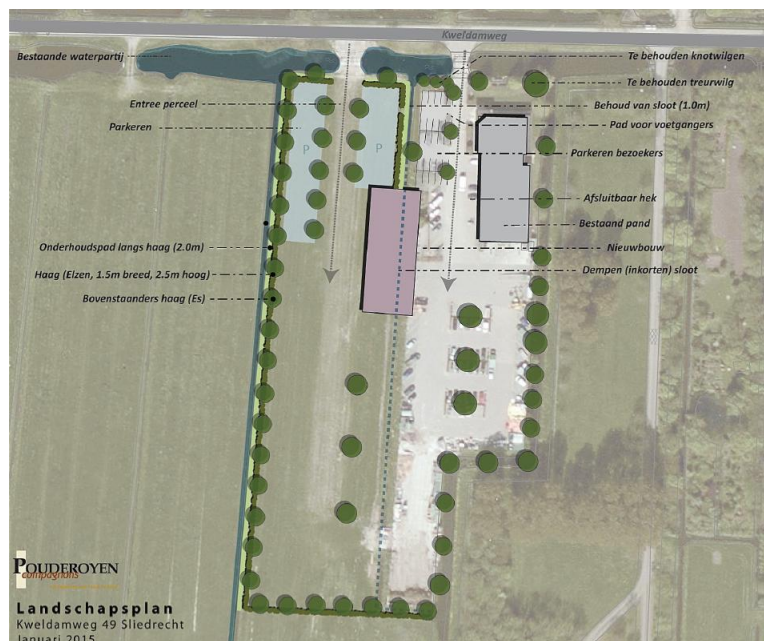


GEMEENTE SLIEDRECHT

Bestemmingsplan Kweldam 49



Toelichting

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging en begrenzing planlocatie.....	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Beleidsafweging in ruimere context	5
1.5. Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER EN VERORDENINGEN.....	7
2.1. Rijksbeleid en verordening	7
2.2. Provinciaal beleid en verordening	9
2.3. Gemeentelijk beleid.....	19
3. PLANBESCHRIJVING	21
3.1. Bedrijfsprofiel.....	21
3.2. Toekomstperspectief	22
3.3. Knelpunten	22
3.4. Bedrijfsconcept.....	22
3.5. Verkeer en parkeren.....	27
3.6. Conclusie.....	28
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	29
4.1. Ruimtelijke structuur	29
4.2. Ecologische doelstelling	31
4.3. Hydrologische doelstelling.....	31
4.4. Landschapsplan	32
4.5. Beplantingsplan	37
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1. Milieu	39
5.2. Archeologie & Cultuurhistorie.....	45
5.3. Flora & fauna	45
5.4. Waterhuishouding	47
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	53
6.1. Grondexploitatie	53
6.2. Planschade.....	53
6.3. Bedrijfsexploitatie	54
7. JURIDISCHE TOELICHTING	55

7.1.	Algemeen	55
7.2.	Bestemmingsregeling	56
8.	OVERLEG	57

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In 1999 heeft het bedrijf Verheij Integrale Groenzorg zich gevestigd aan de Kweldamweg 49. Inmiddels is het bedrijf uitgegroeid tot een middelgrote onderneming en biedt een jaarrond werk aan circa 100 FTE. De werknemers zijn veelal afkomstig c.q. woonachtig in de regio Sliedrecht. Het werkgebied ligt grotendeels in de omgeving, waaronder Drechtsteden en Alblasserwaard.

De afgelopen jaren heeft het bedrijf zich weten te ontwikkelen en is het gegroeid. Hiermee heeft het bedrijf zich kunnen aanpassen aan de veranderende markt, waarbij verdergaande mechanisatie en toegenomen werkvolume eist dat het bedrijf is opgeschaald. Door genoemde ontwikkeling is er ook al vele jaren een toenemende behoefte aan meer gebruiksruimte aan de Kweldamweg. Dit uit zich in een meer doelmatig terrein alsmede een toename aan bedrijfsgebouwen. Verheij Integrale Groenzorg heeft daarom de gemeente verzocht een passende bedrijfsuitbreiding planologisch mogelijk te maken.

Onderhavig plan voorziet derhalve in een uitbreiding qua gebruiks- en bebouwingsruimte van een reeds bestaand bedrijf i.c. het formaliseren van afdoende ruimtebeslag voor een grotendeels 'aanwezige' omvang. Het met dit plan bestemde ruimtebeslag is een 'inhaalslag' qua gebruiksruimte voor de bestaande bedrijfsomvang (personeel, verkeersbewegingen, e.d.) én niet sec beoogd voor een toekomstig groeimodel. In combinatie daarmee wordt in het bestemmingsplan een goede landschappelijke inpassing van deze bedrijfsaanpassing vastgelegd. Het onderliggende planstuk voor deze borging wordt gevormd door het landschapsplan en de aanvullende notitie met beantwoording van vragen van de provincie (zie landschapsplan, als bijlage opgenomen bij de regels).

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie aan de Kweldamweg 49 ligt aan een van de oostwest-gerichte wegen in het buitengebied van Sliedrecht. De locatie grenst aan een waterzuivering (oostzijde en zuidzijde) Het bedrijf zal uitbreiden in westelijke richting, door het bedrijf over de breedte van het aangrenzende perceel uit te breiden. Het bedrijf en de uitbreiding liggen aldus in de strook percelen die zijn ontsloten vanaf de Kweldamweg en die doorlopen tot aan de Betuwelijn, tevens zijnde de rand van het stedelijk gebied van Sliedrecht.



Bestaande locatie en uitbreiding (bron luchtfoto's: Bing maps)

Het plangebied Kweldamweg 49 bedraagt in totaal circa 20.000 m². In de bestaande situatie is circa 1,0 ha bestemd als 'bedrijf' (zie hierna), waarvan thans circa 0,8 ha in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten. De overige gronden zijn ingericht als landschappelijke inpassing, tuin en groenstroken (kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie L, nr. 27).

De uitbreiding richt zich op de ten westen gelegen gronden, van de huidige locatie, van in totaal 1,0 ha, waarvan een groot deel ingericht zal worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten én de randen worden ingericht ten behoeve van groencompensatie/landschappelijke inpassing (kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie L, nr 670).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Sliedrecht, d.d. 9 december 2014. De locatie Kweldamweg 49 kent de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4) met de nadere omschrijving (bestaand) 'Agrarisch aanverwant bedrijf', met de aanduiding 'hovenier'.

Conform artikel 4.2.2. mag de bebouwde oppervlakte van gebouwen niet worden overschreden. Bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter hebben. In artikel 4.3.1 is, middels een afwijkingsbevoegdheid een vergroting van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en de maximale inhoud van de bedrijfswoning opgenomen van agrarisch aanverwante bedrijven. De uitbreiding mag niet meer bedragen dan eenmalig 10% van de bestaande inhoud van de bedrijfsgebouwen, of, indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is eenmalig maximaal 30% van de bestaande inhoud. Met deze (eenvoudige) binnenplanse mogelijkheid heeft de gemeente kleinschalige uitbreidingen mogelijk gemaakt. Evenwel is voor Verheij een meer structurele en omvangrijke oplossing noodzakelijk. Vandaar dat voor de uitbreiding een buitenplanse oplossing vereist is in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

Voor het westelijk deel van het plangebied, waar de uitbreiding is voorzien, geldt de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3).

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bedrijfsmatige nevenactiviteiten, behoud/herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige doeleinden en dergelijke, alsmede bijbehorende perceelontsluitingen, houtwallen, bruggen, dammen, etc.

1.4. Beleidsafweging in ruimere context

Op 17 juli 2014 heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Sliedrecht en de provincie Zuid-Holland. Daarbij is op basis van de bestaande bedrijfsvoering en de noodzaak tot aanpassing geconcludeerd dat verplaatsing naar een bedrijventerrein geen optie is, ondanks dat de nu benodigde uitbreiding van een behoorlijke omvang is. De ontwikkeling, zijnde een vergroting van een bestaand bedrijf en aanpassing van de bedrijfsvoering aan hedendaagse eisen, past evenwel binnen de provinciale verordening. Een ontheffing is derhalve niet noodzakelijk.

Wel geldt voor de bedrijfsontwikkeling een aantal voorwaarden. Één daarvan is dat substantiële maatregelen worden getroffen die resulteren in een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van het landschapsplan en de aanvulling daarop (zie landschapsplan, bijlage bij de regels) heeft de provincie een definitief standpunt bepaald over de te doorlopen procedure, zijnde een nieuw bestemmingsplan zonder provinciale ontheffing, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de richtlijnen van de kwaliteitskaart (bijlage 1 bij de VRM). Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatroon. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van poldereenheden.
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar (dit is niet expliciet van toepassing, maar de onderliggende ruimtelijke doelstelling dient wel meegenomen te worden in de planvorming).
- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



Veenweidelandschap, met achterzijde Verheij en rioolzuivering.

Verdere aandachtspunten voor de nadere uitwerking die door de provincie zijn genoemd, betreffen:

- Extra water zoeken in het accentueren van het slotenpatroon in plaats van in een vijver bij de weg (dit naar aanleiding van een eerste voorstel voor de landschappelijke inpassing);
- Visueel eiland langs lint, boerenerf;
- Veel meer beplanting opnemen dan waar in beginsel van uit is gegaan.

De omgang met deze aspecten wordt in voorliggende toelichting gemotiveerd.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de uitbreidingsplannen;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de goede landschappelijke inpassing;
- In hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 5 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven;
- In het slothoofdstuk 7 wordt het overleg toegelicht dat in het kader van de planprocedure is gevolgd.

2. BELEIDSKADER EN VERORDENINGEN

2.1. Rijksbeleid en verordening

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Wel heeft het Rijk de Zuidvleugel – Zuid Holland aangewezen als verder te ontwikkelen stedelijke regio en het Groene Hart als waardevol landschap op rijksniveau benoemd. Voorliggend initiatief tot compacte bedrijfsuitbreiding met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing past binnen de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Onderhavige uitbreiding past binnen de bepalingen van het Barro. De door het Rijk beschermde leidingen en (spoor-)wegen liggen op voldoende afstand van de planlocatie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de herontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moeten de 3 treden van de ladder worden doorlopen.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte. Hierna is toegelicht dat het provinciaal en gemeentelijk beleid ruimte biedt voor onderhavige voorziening op onderhavige locatie. Het betreft een bestaand bedrijf dat hier reeds gehuisvest is en dat als passend bedrijf op deze locatie wordt beschouwd. De behoefte aan uitbreiding is in het bedrijfsplan geschetst en betreft een betere afstemming van de huidige bedrijfsvoering op de daarvoor benodigde buitenruimte en bebouwing. Daar de bedrijfsvoering naar aard en omvang niet substantieel zal wijzigen – autonome ontwikkelingen daargelaten – is geconstateerd dat er voldoende marktvraag is naar de bestaande bedrijfsvoering. Voor de gemeente is voldoende aannemelijk gemaakt dat deze bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden, op voorwaarde dat het bedrijf meer gebruikruimte op de bedrijfslocatie kan inrichten.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Bedrijfsverplaatsing is financieel niet haalbaar, zo is gebleken uit een haalbaarheidstoets. Dit geldt zowel voor verplaatsing naar een bedrijventerrein als naar een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie van voldoende omvang. Daarnaast dient mede te worden overwogen dat bij een verplaatsing de bestaande bedrijfslocatie vrij zou komen en hiervoor een nieuwe, passende functie gevonden zou moeten worden. Aangezien onderhavig bedrijf als passende bedrijvigheid wordt aangemerkt op deze locatie in het buitengebied, kan worden verwacht dat een alternatieve functie in de vorm van niet-agrarische bedrijvigheid al snel tot een planologische verslechtering zal leiden op de locatie.

Trede 3: kies voor een locatie die multimodaal ontsloten is.

De bestaande bedrijfslocatie is voor het verkeer dat de locatie aandoet goed ontsloten. Aangezien het bedrijf vooral meer ruimte nodig heeft omdat het te krap gehuisvest is, zal de uitbreiding niet gepaard gaan met een wezenlijk andere verkeersaantrekkende werking. Aldus is de locatie, gegeven het bestaande verkeersbeeld en de lokale en regionale binding die het bedrijf heeft, goed ontsloten.

2.2. Provinciaal beleid en verordening

Provinciale Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de “Visie ruimte en mobiliteit” met planidentificatie NL.IMRO.9928.DOSx2012x0006876SV-VA01, vastgesteld bij besluit op 9 juli 2014. Het daarin opgenomen beleid richt zich niet specifiek op bedrijven zoals Verheij. Wel richt het provinciaal beleid zich op meer generieke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en vrije tijd en op de wijze waarop verstedelijking en ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd dient plaats te vinden. De meest relevante passage betreft het beleid “Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten”. Hierover is het volgende aangegeven:

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting en herstructurering. Financieel vormt dat een zware opgave.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD), waartoe ook de kern Sliedrecht behoort. Onderhavige locatie ligt buiten het BSD. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Daar het in onderhavige situatie een uitbreiding van een bestaande bedrijf betreft, kan dit ook buiten BSD plaatsvinden.

Van groot belang is evenwel dat zorgvuldig omgegaan wordt met de verschillende planlagen uit de visie. Zo is de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied o.a. bepaald door historische processen van landschapsvorming en occupatie. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, heeft in het kader van de landschappelijk inpassing van de bedrijfsvergroting een uitvoerige toetst aan en afstemming op deze lagen plaatsgevonden (zie verderop in deze toelichting).

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben de “Verordening ruimte” met planidentificatie NL.IMRO.9928.DOSx2012x0006876VO-VA01, vastgesteld bij besluit op 9 juli 2014. Primair is de toetsing aan Artikel 2.1.1 “Ladder voor duurzame verstedelijking” van belang.

Lid 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
Daar het in onderhavige situatie primair gaat om voor de bestaande bedrijfsvoering (aard en omvang) voldoende ruimte te creëren, is de behoefte vooral gelegen in het continueren van de bedrijfsvoering, niet in een extra of grotere behoefte. Dit maakt ook regionale afstemming niet relevant.
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
Hieraan wordt niet voldaan, aangezien het een bedrijf is dat gebonden is aan een locatie in het buitengebied en dat ook reeds bestaand is op een locatie, die vergroot wordt. Aangezien bedrijfsverplaatsing praktisch gezien en ook financieel niet mogelijk is, is een locatie binnenstedelijk niet relevant en realistisch. Daarnaast is bij een verplaatsing sprake van een vrijkomende locatie waar ook een redelijk alternatief moet worden gevonden voor een functionele invulling.
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Aan eerstgenoemd sub wordt voldaan, daar de locatie goed ontsloten is voor de verschillende voor de bedrijfsvoering relevante verkeersstromen. Aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit wordt eveneens voldaan, zo is in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing en in voorliggende toelichting nader gemotiveerd. Het derde sub is niet van toepassing daar ook na uitbreiding het een bedrijf van maximaal 2 ha betreft.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

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

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

Gezien de aard en de omvang van onderhavig initiatief wordt volstaan met de toetsing van het initiatief op lokaal (gemeentelijk) niveau; het initiatief voldoet aan de toetsingscriteria uit de ladder.

Artikel 2.2.1 gaat over de realisatie van “Ruimtelijke kwaliteit” bij ontwikkelingen. Lid 1 geeft hierover het volgende aan: Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
Hieraan wordt voldaan; aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit wordt voldoende invulling gegeven, zo is in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing en in voorliggende toelichting nader gemotiveerd.
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

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

Hieraan wordt voldaan; aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit wordt voldoende invulling gegeven, zo is in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing en in voorliggende toelichting nader gemotiveerd.

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

In het derde lid is het volgende opgenomen:

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;

Niet relevant voor dit initiatief.

- ii. wegnemen van verharding;

Niet relevant voor dit initiatief.

- iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

Hieraan wordt voldaan: in aanvulling op de landschappelijke maatregelen die noodzakelijk zijn voor een goede landschappelijke inpassing, worden niet alleen aan de terreinranden maar ook binnen het terrein aanvullende beplantingselementen in de vorm van bomen voorzien, die de provinciaal gewenste extra toevoeging vormen.

- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Alle bedrijfsmatig noodzakelijke voorzieningen en ingrepen, denk aan waterberging, verlichting etc, worden dusdanig aangelegd en ingepast, dat deze de landschapswaarden zo min mogelijk roeren, danwel versterken of daarbij aansluiten.

- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

Aan deze bepaling wordt voldaan. Alle maatregelen voor landschappelijke inpassing worden binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd. In aanvulling daarop wordt de noodzakelijkerwijs daarbuiten te realiseren waterberging gerealiseerd in gebiedskarakteristieke slootpatronen.

- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Dit is niet relevant, daar de kwaliteit die op basis van de verordening gevraagd wordt volledig in fysieke maatregelen wordt gerealiseerd.

Artikel 2.3.3 is gericht op “Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied”. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing op gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. uitbreiding met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijven en agrarische aanverwante bedrijven, wordt beschouwd als inpassen als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid;
Hiervan is geen sprake; aldus is het volgende van belang:
2. uitbreiding met meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak van de onder 1 bedoelde bedrijven, wordt beschouwd als aanpassen als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, voor zover verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is gebleken;
Hieraan is voldaan. Onderdeel van het bedrijfsplan is een haalbaarheidstoets naar de eventuele verplaatsingsmogelijkheden.

Om zowel financiële als fysiek-ruimtelijke redenen is verplaatsing onhaalbaar gebleken.

Bijlage 1 “Uitwerking kwaliteitskaart”

De provincie heeft recentelijk in het kader van de “Visie Ruimte en Mobiliteit” de landschappelijke kwaliteiten uitgewerkt in Bijlage 1 “Uitwerking kwaliteitskaart”. In voorliggende paragraaf is de doorwerking van het beleid in onderhavig bestemmingsplan en het bijbehorende landschapsplan telkens omkaderd weergegeven.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is door de provincie gekozen voor een ordening in vier lagen:

- Laag van de ondergrond;
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- Laag van de stedelijke occupatie;
- Laag van de beleving.

Al deze lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving.

Voor iedere plek is een aantal lagen van toepassing. Het is dan ook van belang die lagen en de bijbehorende richtpunten in samenhang te beschouwen. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getypeerd als inpassing, aanpassing of transformatie (zie visie 1.4 en verordening 2.2.1.); dit bepaald of een ontwikkeling binnen de bepalingen van de verordening past en welke eisen bij de ontwikkeling gelden.

1 Laag van de ondergrond

Binnen Zuid-Holland is grofweg een driedeling te maken tussen het complex van de kust (strand, duinen, strandwallen en strandvlakten), de natte veengronden en plassen ten oosten hiervan en de kleicomplexen en wateren van de delta. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor (het gebruiken van) de bestaande bodem en het watersysteem, de natuurlijke dynamiek en landschapsvormende processen. Water bepaalt in hoge mate de landschappelijke identiteit van Zuid-Holland.

Voor onderhavig plan, gelegen in veengebied, is het van belang om in te spelen op het patroon van sloten in het cope-landschap en het subtiële patroon met strookvormige vlakke kavels op 30 tot 40 cm boven de waterspiegel. Herstel en versterking van enkele opstreckende sloten is daarom onderdeel van dit plan.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten.

Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.

Bij de voorliggende bedrijfsuitbreiding wordt de toename aan verharding en bebouwing volledig gecompenseerd door verruiming van het karakteristieke slotenpatroon. Aanvullend wordt een bestaande half verlande sloot die binnen het bedrijfsterrein komt te liggen gecompenseerd buiten het bedrijf, zodanig dat deze ook zal bijdragen in het landschapsbeeld.

- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.

Slootverbredingen volgen de landschapspatronen ter verhoging van de landschappelijke waarde. Een afwisseling van bredere en smallere sloten verhogen de ecologische diversiteit. Door de waterberging uit te smeren over veel slootlengte en slootoppervlak verstoort dit de natuurlijke dynamiek niet.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Toegankelijkheid van oppervlaktewater is in dit gebied niet relevant, wel de zichtbaarheid. Deze wordt zoals aangegeven versterkt door niet één groot compensabel wateroppervlak te realiseren, maar meerdere slootverbredingen.

II Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De laag van de cultuurlandschappen is de laag van het zichtbare landschap en het (grondgebonden) nut. Het agrarisch landschap is beeldbepalend in het buitengebied van Zuid-Holland. Dicht bij de stad vinden we een veelheid aan verschillende cultuurlandschappen. Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Er is binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal.

Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen.

Dit patroon, Kweldamweg als basis, beeldvorming wetering en loodrecht georiënteerd slotenpatroon is de kenmerkende basis en de contour en ankerpunt voor het landschapsplan.

Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik.

De smalle en langgerekte kavels worden versterkt in de beeldvorming aan de terreinranden:

- opdeling van het front van het bedrijf in 2 ruimtelijk onderscheidende eenheden (naar Kweldamweg gericht front met bebouwingsconcentratie en introverte uitbreiding zonder bebouwing) met herkenbare te behouden slootaanzet in het midden en accentuering lengtewerking zijkant erf.
- Er worden twee lengtesloten breder gemaakt, even ten westen van de planlocatie.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Ecologische en landschappelijke waarde versterken door toepassing van verbrede watergangen en begeleidende oevers bij twee lengtesloten.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.

Twee lengtesloten worden beperkt breder gemaakt en de lengtesloot die door de bedrijfsuitbreiding onzichtbaar wordt, wordt verwijderd en gecompenseerd in het agrarisch landschap. Ter accentuering van de smalle perceelsstructuur wordt aan de voorzijde een deel van de sloot behouden en open gegraven als herkenbaar element.

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen.

Het verkavelingspatroon, kavelvormen, oriëntatie, concentratie van bebouwing aan de weg en toepassing gebiedseigen beplanting (qua structuren en soorten) spelen in op de gebiedskenmerken.

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.

Dit gebeurt door de uitbreiding compact uit te voeren. Evenwel is dit aspect in de nabijheid van de Betuwelijn minder relevant dan in meer open poldergebied.

- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders.

Uitbreiding van bebouwing vindt geconcentreerd plaats bij de bestaande bebouwing, aan de voorzijde van het perceel.

- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het betreft hier geen nieuwvestiging maar vergroting van een bestaand erf, aan een bestaand lint, goed bereikbaar in een reeds dicht beplant cluster van kavels (onderhavig bedrijf en waterzuivering).

Linten

Boerenervenlint (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten.

Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Door de uitbreiding blijft een voldoende ruim doorzicht behouden.

Evenwel is dit doorzicht in zuidelijke richting van minder belang door de daar gelegen Betuwelijn waardoor de ruimtelijke samenhang met het achterliggende gebied is afgesneden.

Het betreft hier geen boerenerv; evenwel worden vergelijkbare ruimtelijke principes gehanteerd. De uitbreiding van bebouwing zal direct naast en achter de bestaande bebouwing plaatsvinden. De minde karakteristieke grootschalige buitenopslag zal geheel aan het zicht worden onttrokken door een dichte beplantingscoulisse.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn.

Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Zoals eerder aangegeven wordt aangesloten bij de korrel, geleding in percelen, het straatprofiel en de transparantie van de omgeving. Gezien de bebouwingskorrel op onderhavig perceel en in de omgeving is de toevoeging van een bedrijfsgebouw van 1.000 m² goed inpasbaar.

Het wegprofiel vereist geen aanpassing en de bebouwingsafstand tot de weg wordt gerespecteerd. De bestaande perceelsdiepte wordt bij de uitbreiding van het bedrijf gerespecteerd. De cultuurhistorische waarde is gelegen in het landschapspatroon, niet binnen het bedrijfsperceel, daar het een relatief jonge en niet traditionele erfinrichting betreft.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Dit beeld wijzigt niet.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

De watergang aan de voorzijde en bestaande dammen (perceelstoegangen) blijven ongewijzigd. De beeldvorming aan de achterzijde is door de ruimtelijke structuur nauwelijks relevant; het gebied achter het bedrijf Verheij is niet openbaar toegankelijk en is afgeschermd door geluidschermen van de Betuwelijn.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

De korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint veranderen nagenoeg niet door dit initiatief. De verandering wordt met respect voor deze waarden ingepast.

- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

De uitbreiding van het bestaande bedrijf is geen grootschalige ontwikkeling, te meer niet indien deze wordt afgezet tegen de bestaande omvang van het bedrijf en de waterzuivering die reeds aanwezig zijn. Deze vormen reeds een ruimtelijk dominante eenheid, ingepast met beplanting, waarbij de nu voorgestane uitbreiding nauwelijks tot ruimtelijke verandering leidt in de structuren van het landschap.

III Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en is niet relevant voor voorliggende ontwikkeling.

IV Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland. Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde,

De goede landschappelijke inpassing van het bedrijf is tevens van waarde voor de (recreatieve) belevingswaarde van het landschap.

Voorgaande vertaling van beleidsdoelstellingen naar gebiedsgerichte kwaliteitsimpulsen is in de volgende hoofdstukken toegelicht.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad van Sliedrecht heeft op 4 juni 2013 de “Structuurvisie Sliedrecht 2020; geen nieuw plan, op volle kracht door met uitvoering!” vastgesteld. Hierin worden de hoofdlijnen van de in 2006 vastgestelde structuurvisie nog steeds onderschreven en bekrachtigd.

In de actualisatie is de balans opgemaakt en specifiek aangevuld voor de komende tien jaar. Hierbij spelen recente inzichten in demografische trends en andere ontwikkelingen een belangrijke rol. Deze structuurvisie vormt een richtinggevend kader voor de werkzaamheden als gemeente, het vormt een afwegingskader voor initiatieven van particulieren en andere (semi)overheden, maar zeker ook een uitnodiging en inspiratiebron voor deze partijen om initiatieven te ontplooiën in lijn met de structuurvisie.

De hoofdkeuzes uit 'De wereld tusse Wengerde en 't woater' zijn toegespitst op de huidige situatie en trends voor de toekomst. Waar dat aan de orde is worden bij de uitwerking daarvan nieuwe projecten benoemd. Daarnaast omvat de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf, waarin de gemeentelijke beleidskeuzes rondom de gewenste in te zetten instrumenten op het gebied van kostenverhaal zijn verankerd.

De planontwikkeling is inpasbaar in de geactualiseerde Structuurvisie.

Welstandsnota Sliedrecht 2011

In 2004 is de welstandsnota voor de gemeente Sliedrecht in werking getreden, waarvan de Welstandsnota Sliedrecht 2011 een herziening betreft. In de welstandsnota zijn welstandseisen opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen. Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het voorliggend initiatief is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Sliedrecht. Het buitengebied van Sliedrecht is een ‘gewoon welstandsgebied’.

Het beleid is gericht op het behoud van het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing en het inperken van grote oppervlakken verharding. De welstandscommissie zal bij de advisering over de bouwplannen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Groenbeleid

De gemeentelijke beleidskaders voor groen zijn in hoofdzaak gericht op het groen binnen het stedelijk gebied van Sliedrecht. De uitgangspunten voor het landelijk gebied zijn overeenkomstig de provinciale uitgangspunten.

3. PLANBESCHRIJVING

Voorliggend hoofdstuk is voor een belangrijk deel gestoeld op het “Bedrijfsplan / inrichtingsvoorstel Kweldamweg 49 Sliedrecht, Verheij Integrale groenzorg” (Projectcode : JOi 7881, gedateerd september 2013, opgesteld door CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. J. van Dijk).

3.1. Bedrijfsprofiel

Het bedrijf Verheij Integrale Groenzorg is in 1985 opgericht door de heer D. Verheij te Molenaarsgraaf. De aanleg, beheer en onderhoud van ‘landschap/buitenruimte’ in brede zin werd, destijds vanwege gemechaniseerde- en moderne apparatuur ‘gelijk’ al een specialiteit van het bedrijf, welke momenteel nog verder wordt ontwikkeld. Door de specifieke kennis, de professionaliteit, de mate van kwalitatieve dienstverlening en service heeft ertoe geleid dat het bedrijf zich sterk heeft ontwikkeld. Dit uitte zich in meer materieel alsmede personeel. In de jaren negentig groeide het bedrijf van enkele medewerkers uit naar circa 40 medewerkers.

Vervolgens is het bedrijf na 2000 doorgegroeid naar de huidige 100 medewerkers (tijdens het seizoen zelfs 150 FTE). De medewerkers zijn hoofdzakelijk in vaste dienst en afkomstig uit Sliedrecht of directe omgeving. Zij komen met de bedrijfsauto's (óf met fiets/brommer) naar de locatie aan de Kweldamweg, alwaar het materiaal wordt meegenomen, welke op de locatie van opdrachtgever benodigd is.

De activiteiten van Verheij zijn gericht op het uitvoeren van dienstverlening voor hoveniers-/ cultuurtechnische werken en groen-/blauwe functies (agrarisch aanverwant bedrijf) met name in de omgeving West- en Midden Nederland. De activiteiten van Verheij Integrale Groenzorg vallen milieutechnisch in principe onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit (landbouw-/groene sector) en qua arbeidsvoorwaarden onder de CAO Hoveniersbedrijven.

De werkzaamheden worden vooral uitgevoerd voor diverse overheids- of particuliere instellingen, o.a. provincies, gemeenten, waterschappen, zorginstellingen, natuur- en recreatieschappen, agrariërs, en dergelijke. Veel projecten worden op projectbasis c.q. totaalbeheer uitgevoerd en/of aangenomen.

De professionaliteit en het onderscheid in de markt wordt gekenmerkt door vele certificaten en erkenningen, op het gebied van ‘groenkeur’, VCA, ISO 9000 en 140001 (milieu), etc. Daarnaast spelen duurzaamheid, maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), CO2-prestatieladder, etcetera een voorname rol binnen de bedrijfsstructuur.

3.2. Toekomstperspectief

Het bedrijf bevindt zich thans, gezien haar werkgebied, -aanbod en verdeling in de markt (c.q. economische omstandigheden), in een relatief stabiele fase. Afgezien van autonome groei-/ontwikkelingen is een specifieke groei of uitbreiding (in soort activiteiten) niet voorzien. Autonome ontwikkelingen op het gebied van technische- en innovatieve ontwikkeling, waarbij modernisering, duurzaamheid en zuinig gebruik (CO₂, milieu), naast het klantgerichte contact, speerpunten zijn, zijn benodigd voor het kunnen blijven voldoen aan de hoge mate van kwaliteit en service. Verheij wenst met een professionele uitstraling, vakbekwaam personeel en materieel, welke efficiënt, duurzaam en prijstechnisch, doelmatig ingezet kunnen (blijven) worden, het bedrijf te continueren. Een inrichting welke aansluit bij voornoemde 'visie', rekeninghoudend met omgeving/belanghebbende, is wenselijk c.q. wordt beoogd.

3.3. Knelpunten

De huidige locatie biedt te weinig mogelijkheden voor de bestaande activiteiten. Concreet zijn de volgende aspecten niet of te beperkt uitvoerbaar:

- stalling, logistiek, parkeren, op-/overslag, etc. door gebrek aan gebruiksruimte;
- geen/te weinig bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouw c.q. werktuigenberging (werkplaats/opslag te klein én veel 'kwetsbaar' materieel kan niet inpandig/beschermd gestald worden);
- kantoorfaciliteiten (tekort aan (kantoor-)werkplekken),
- logistieke afwikkeling / manoeuvreerruimte (terrein is maar via één zijde te ontsluiten);
- buitenopslag te beperkt door ruimtegebrek.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de beperking van de gebruiksmogelijkheden en de redenen waarom aanpassing van de bedrijfslocatie noodzakelijk wordt geacht.

3.4. Bedrijfsconcept

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de noodzakelijkheid om te komen tot een meer doelmatige- en effectieve bedrijfslocatie. Uitgaande van de huidige- en toekomstige activiteiten-/ontwikkelingen is er binnen het bedrijf/bedrijfslocatie al meerdere jaren behoefte aan de volgende ontwikkelingen.

A) Vergroten bestemmingsvlak:

Inherent aan de groei van het bedrijf, zoals die gedurende enkele tientallen jaren heeft plaatsgevonden, is de toename van het personeelsbestand alsmede het aantal machines/werktuigen i.c. machinepark en derhalve de noodzaak voor meer gebruiksruimte.

Dit uit zich in meer parkeerplaatsen voor voertuigen van het personeel, meer kantoor mogelijkheden (zie onderdeel B), maar ook gebruik-, stallings- en manoeuvreerruimte voor het werkmaterieel. Het bedrijfsmachinepark bestaat uit circa 350 eenheden, zoals bedrijfsauto's-/voertuigen, landbouwtractoren, gazonmaaiers, maaikorf-/boten, motorrijtuigen met beperkte snelheid, aanhang-/schaftwagens, veegmachines, zoutstrooiers en dergelijke, alsmede (hand-)werktuigen, waaronder heggenscharen, bladzuigers, spuitmachines, enzovoort.

Alhoewel er naar gestreefd wordt (deels ook door bestaand gebrek aan ruimte op eigen locatie ingegeven) om – indien mogelijk – machines/werktuigen op de werklocatie 'te laten' of dat het personeel het 'mee naar huis neemt', heeft iedere machine/werktuig zijn eigen ruimtebeslag binnen de inrichting. Vanwege de omvang van het machinepark, alsmede de toegenomen omvang van de afzonderlijke machines/werktuigen op zich (ter vergelijking: vroeger was een 70 – 80 kW tractor al relatief groot, nu bedraagt dit circa 180-200 kW) is het ruimtegebruik qua stalling, manoeuvreerruimte en logistieke handelingen evident toegenomen.

Het is gebruikelijk dat het machinepark bij terugkeer op de locatie voorzien wordt van brandstof (afgetankt) en – eventueel – gereinigd of gerepareerd/onderhouden. Laatstgenoemde activiteiten vinden plaats in de specifieke werkplaats/herstelruimte (overdekt).

Aangezien de bedrijfslocatie slechts via één toegangsweg bereikbaar is, leidt voornoemde tot dagelijkse logistieke problemen op het terrein. Het merendeel van het personeel komt tussen circa 16.30 en 18.00 uur terug op de bedrijfslocatie, waardoor 'spitsuur' ontstaat tussen aankomende voertuigen/materieel, parkeren, aftanken, stalling, etc. alsmede het personeel dat het terrein verlaat met eigen voertuig. In de ochtend is feitelijk sprake van een soortgelijke situatie, wanneer werknemers naar bedrijf toekomen en, na het 'opstarten' van het werkmaterieel, vertrekken naar de werklocatie buiten de inrichting (zie voor aspect 'verkeer' paragraaf 3.5).

Het hiervoor geschetste probleem inzake een te beperkte gebruikruimte ("de omvang van het bedrijf is gegroeid, maar de locatie is (nog) niet meegegroeid") leidt tot inefficiëntie, meer verplaatsingen op het terrein, onnodige schade / reparaties, enzovoort.

Bij onderdeel B wordt beargumenteerd en inzichtelijk gemaakt dat er op grond van de bestaande situatie de noodzaak aanwezig is aan meer bebouwd oppervlakte. Afgezien van omvang en plaatsing op het terrein leidt het oprichten van bebouwing tot een afname aan gebruikruimte op het overige terrein.

Eveneens is een adequaat oppervlakte, middels diverse opslagvakken voor bouw-, grond- en afvalstoffen (groenmateriaal), benodigd (zie hierna onderdeel C).

B) Extra bebouwing ter grootte van ca. 1.000 m²:

Op het terrein is thans circa 1.000 m² aan bebouwing aanwezig, voor kantoor, een werkplaats/magazijn en overdekte werktuigenberging.

In navolging van de groei van het bedrijf is enerzijds de organisatiestructuur 'meegegroeid', wat geleidt heeft tot meer 'overhead' inzake administratie, facturatie, werkvoorbereiding, planning, monteurs en dergelijke. Anderzijds vindt door de mate van dienstverlening, de toename aan automatisering/technologie in combinatie met het aannemen van werken (bestek, begroting, calculatie) en het projectmatig werken (werkoverleg, planning, rapportages, tekeningen/overzichten etc.) meer 'werk' op kantoor plaats. Inherent aan de ontwikkeling is derhalve de behoefte aan meer 'werkplekken' aanwezig en daarbij behorende faciliteiten.

Voor de bestaande situatie is tenminste behoefte aan extra ruimte voor ca. 10 - 15 werkplekken. In combinatie met overige voorzieningen, zoals spreekkamers, archiefruimte, keuken, sanitair, e.d. alsmede uitbreiding van kantineruimte voor het personeel zal een herverdeling van werkplekken/functies plaats kunnen vinden. Derhalve is tenminste behoefte aan een toename van 300 m² aan kantoorruimte.

Een soortgelijk parallel is te maken voor de omvang van de werkplaats én de noodzakelijke overdekte stallingsruimte. Het onderhoud en beheer van het materieel wordt om kostentechnische redenen en specifieke kennis van het materieel – zoveel als mogelijk – in eigen beheer uitgevoerd. Een ruime en goed geoutilleerde werkplaats is hierbij, mede vanwege arbeidstechnische- en milieukundige redenen, opportuun. Ten opzichte van de situatie in 1999/2000 is de huidige werkplaats te klein. Ook de behoefte aan een groter magazijn (voorraad onderdelen, hulpmiddelen, etc.) is aanwezig.

Hoewel het een utopie is (en derhalve ook niet benodigd) om het gehele machinepark inpandig te kunnen stallen, is dit wel voor een deel van het machinepark (voertuigen, werktuigen en gereedschappen) opportuun. Veel materieel is met (kostbare) en fijngevoelige elektronische- en innovatieve voorzieningen uitgerust. Het onnodig blootstellen van dergelijke apparatuur, indien deze niet in bedrijf is, leidt tot extra storingen, schade, e.d. Dientengevolge en inzake de autonome toename in het aantal machines, omvang van de afzonderlijke machines/werktuigen (i.v.m. capaciteitsbehoefte), het niet onnodig buiten hoeven stallen van materieel, etc. is meer ruimte aan inpandige stalling benodigd voor de bestaande situatie.

In de huidige situatie wordt circa 300 m² gebruikt ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud en reparaties. Deze werkruimte is om bedrijfstechnische redenen te klein, maar ook in relatie tot de benodigde voorzieningen (werkbank, hulpapparatuur, e.d.) wat vervolgens tot spanningen leidt op gebied van arbeids- en milieuomstandigheden. De toename van het aantal machines en werkmaterieel leidt ook tot het uitvoeren van meer (noodzakelijk en preventief) onderhoud maar ook reparaties vanwege schade, storingen, e.d.

Voorname betekent dat de onderhoudsfrequentie en doorlooptijd in de werkplaats groter is. Ook de voorraad aan onderdelen per machine is toegenomen. Om toch te kunnen voorzien in een modern en goed kwalitatief machinepark is uitbreiding van de werkplaats noodzakelijk. Hierin kan voorzien worden door de thans in gebruik zijnde stallingsruimte te gebruiken/in te richten als werkplaats en opslag onderdelen, reservedelen, etc.

Het bedrijf heeft een omvangrijk machinepark. Een groot deel hiervan zijn 'kwetsbare' machines. Materieel bevat draaiende, onbeschermd (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingen en dergelijke met een toename aan onderhoud/reparaties tot gevolg. Divers materieel is zeer 'gewild' bij het 'dievengilde' (extra bescherming is noodzakelijk). Diverse machines/werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt, is deels inpandige stalling vereist.

Hiervoor bedoelde 'kwetsbaar' materieel zijn o.a.: gazonmaaiers, taludmaaiers, tractoren, quads, spuitmachines, graszaaimachines, strooiers, mini-shovels, onkruidborstels, bladblazers en hand-werktuigen. De 'niet- c.q. minder kwetsbare' groep aan materieel bestaat uit bedrijfsauto's/-bussen, aanhangwagens, watertanks, kiepwagens, en dergelijke. Deze machines hebben – per stuk – een relatief grotere omvang c.q. ruimtebeslag. Inherent aan de genoemde groei en ontwikkeling van het bedrijf is ook de groep 'kwetsbare' machines/werktuigen toegenomen. Van het huidige machine-/materieelpark (350 eenheden) zijn er in totaal circa 160 eenheden als 'kwetsbaar' aan te merken.

Uit het overzicht blijkt dat de beschikbare ruimte aan bebouwing ten behoeve van het inpandig stallen van de 'kwetsbare' groep machines/werktuigen zeer nijpend is. Tot op heden wordt dit deels opgevangen, door materieel elders te stallen, door - waar mogelijk – materieel 'te stapelen' (via stellages) of heel strak tegen elkaar aan te zetten. Dit alles leidt tot veel extra handelingen, toename aan schade, kosten, inefficiëntie en dergelijke.

Uit voormelde blijkt duidelijk dat er vanuit meerdere perspectieven (kantoor, werkplaats, stallingsruimte) behoefte is aan uitbreiding van bebouwing. De noodzakelijk omvang van de uitbreiding betreft in totaal 1.000 m² aan bebouwing. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd om:

- te voorzien in de extra benodigde kantoorplekken én –faciliteiten;
- de werkplaatsfaciliteiten te optimaliseren (vermoedelijk zal bestaande bebouwing hiervoor volledig ingericht worden);
- in de nieuw te realiseren bebouwing circa 750 m² aan stallingsruimte voor het 'kwetsbare' materieel te faciliteren (door effectief en zuinig ruimtegebruik c.q. indeling van de ruimte kan – in navolging van de bestaande werkwijze – voorzien worden in voldoende inpandige stallingruimte).

C) Opslagvoorzieningen:

Het onderdeel opslagvoorziening is essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van bedrijf Verheij. De werkzaamheden dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie). Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk, en onderdeel van de service dat het cumelabedrijf/hovenier zorg draagt voor de hulp-, grond- en benodigde goederen/stoffen. Dit betreft bijvoorbeeld zaaizaden, grasmengsels/plantmateriaal of bijvoorbeeld (kunst)meststoffen, en dergelijke. Voornoemde is ook van toepassing bij grondverbeteringsprojecten, het aanleggen van een natuurvriendelijke oever of andere landschapselementen. Bij genoemde werken is het zeer doelmatig en efficiënt dat Verheij direct de benodigde hulp-/grondstoffen kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toepassen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te realiseren is een op- en overslag (strategische werkvoorraad) binnen de inrichting aan de Kweldamweg noodzakelijk.

In het verlengde van de uitgevoerde activiteiten van het bedrijf én overeenkomstig de milieukundige mogelijkheden van het Activiteitenbesluit is de op-/overslag c.q. bewerking/verkleinen van groenmateriaal (takken, grof hout, e.d.) nodig. Om dit vrijkomend materiaal, na bewerking, duurzaam in te zetten / nuttig toe te passen zijn faciliteiten hiertoe binnen het bedrijf wenselijk. Nu is op het achterste deel van het bedrijf hiervoor een beperkte ruimte van circa 800 m² hiervoor in gebruik.

Door een doelmatige op-/overslagvoorziening kan, conform het Besluit bodemkwaliteit, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw/natuur, wonen, industrie) en kwaliteit (AW, wonen, industrie) van grondstromen. Tevens is het door zeven en mengen mogelijk om specifieke toepassingen van grond (bomengrond, bomenzand, verrijkte teeltaarde, e.d.) afhankelijk van gebruik en geleverd 'op maat' per opdrachtgever.

Door een goede opslagmogelijkheid onder beheersbare condities is/wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd. Beoogd wordt om circa 10 opslagdepots te maken, afgeschermd door keerwanden van circa 180-200 m² per vak. Op deze wijze is de opslag van groenmaterieel (600 m³) en diverse – gescheiden - partijen van zand (div. kwaliteit/functie), bomengrond, compost, bomenzand, e.d. effectief mogelijk. Rekening houdend met functionele ruimte voor het laden en lossen van de stoffen/goederen is tenminste een oppervlakte van 2.500 m² benodigd.

3.5. Verkeer en parkeren

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf i.c. het formaliseren van afdoende ruimtebeslag voor een grotendeels 'aanwezige' bedrijfsomvang. Oftewel het ruimtebeslag is een 'inhaalslag' qua gebruiksruimte voor de bestaande omvang (personeel, verkeersbewegingen, e.d.), niet sec beoogd voor een toekomstig te realiseren groei-model.

De huidige en toekomstige verkeersbewegingen bestaan uit voertuigbewegingen van landbouwvoertuigen, bedrijfsauto's, BE-combinatie en motorrijtuigen met beperkte snelheid, welke passend zijn in de omgeving en veelal gebiedseigen. De bewegingen (i.p. in ochtend weg, avond terug) naar en van de locatie worden in oostelijke- of westelijke richting in principe 50-50% gespreid, zodat sprake is van een gelijkmatige verdeling. De Kweldamweg is een polderontsluitingsweg (B-weg), welke gezien de breedte en inrichting geschikt is voor tenminste meerdere duizenden motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De dichtstbijzijnde woningen/geluidsgevoelige objecten, zijnde bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf, liggen op respectievelijk 105 en 260 meter in oostelijke richting én op meer dan 600 meter in westelijke richting. Gezien de afstand tussen deze objecten en de inrichting van Verheij is van directe- of indirecte geluidshinder geen sprake.

Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid dienen alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit wordt bereikt door direct bij de gebouwen de reeds aanwezige parkeerplaatsen te behouden. Hier is ruimte voor 25 parkeerplaatsen ingetekend. Deze zullen primair benut worden door klanten/bezoekers en door medewerkers die op kantoor werken en ook gedurende de dag meermaals komen en gaan (werkbijeenkomsten etc.). De werknemers die 'in het veld werken' zullen gebruik maken van de nieuwe parkeervoorziening op de westelijke uitbreiding. Deze heeft, zoals deze is ingetekend op de schets landschappelijke inpassing, een omvang van 60 plaatsen. Dit is aanzienlijk meer dan hetgeen benodigd is, maar hiermee wordt aangetoond dat de parkeeropgave oplosbaar is op eigen terrein.

In de bestaande situatie zijn ongeveer 45 van dergelijke plaatsen op het terrein aanwezig, waarmee aan de behoefte wordt voldaan. Een beperkte toename (autonome ontwikkeling) is aldus nog mogelijk bij de getekende oplossing. Deze plekken zijn uiteraard niet bedoeld voor 'bedrijfsvoertuigen'. De wijze waarop alle andere voertuigen van het bedrijf worden gestald of geparkeerd wordt niet aangemerkt als parkeren, dit is immers een onderdeel van de bedrijfsvoering. Deze voertuigen ten behoeve van het bedrijf worden op het achterterrein gestald, dat daar ook de manoeuvreerruimte voor biedt en daarvoor wordt ingericht.

Aangezien sprake is van een bestaande situatie is er ten aanzien van verkeer/geluid of verkeersaantrekkende werking geen onevenredige hinder te verwachten. Door de beoogde ontwikkeling nemen de activiteiten niet substantieel toe (t.o.v. huidige feitelijke situatie). Door het optimaliseren van de logistiek (waaronder een tweede in-/uitrit in westelijke richting) en een toename aan gebruikruimte zal een relatief rustiger 'verkeersbeeld' binnen en nabij de inrichting ontstaan.

3.6. Conclusie

De bovenstaande redenering/toelichting op de diverse onderdelen leidt ertoe dat een uitbreiding van het bestemmingsvlak in westelijke richting ter grootte van 1,0 hectare (= gezamenlijk 2,0 hectare) voorziet in de behoefte. In combinatie met het behoud van symmetrie in casu het verkavelingspatroon van het landschap, de beoogde inrichting, het versterken van de groenelementen op en nabij het terrein/plangebied, etc. leiden ertoe dat een uitbreiding van 100% (qua bebouwing alsmede netto bedrijfsruimte) in totaliteit als zodanig verantwoord is.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1. Ruimtelijke structuur

Regionaal

De planlocatie aan de Kweldamweg 49 is gelegen in de zuidelijke rand van het Groene Hart. Direct ten zuiden van de planlocatie ligt de strakke scheiding tussen de landschapstypen cope-verkaveling (waarin de planlocatie is gelegen) en rivierenlandschap.



Lokaal

Door de bundeling van verstedelijking en infrastructuur is een zeer scherpe ruimtelijke scheiding ontstaan tussen het bebouwde gebied van Sliedrecht en het noordelijk daarvan gelegen buitengebied.



Betuwelijn met scherm; rechts de rioolzuivering, links Sliedrecht.

Ter plaatse van de uitbreiding van Verheij is de karakteristieke verkavelingsstructuur nog aanwezig. Aan de zuidzijde is deze door de infrastructuur permanent afgesneden.



De verkaveling van de polderstructuur is opgespannen tussen Sliedrecht en Wijngaarden. De rand van Sliedrecht is recentelijk een ruimtelijk harde overgang geworden, bepaald door de infrastructuur. Overige wegenstructuren (Zwijnskade, Kweldamweg) hebben een meer historische betekenis.

Planlocatie

De aanleg van de Betuweroute heeft ter plaatse de scheiding tussen Sliedrecht en het poldergebied versterkt, te meer doordat ter hoogte van het plangebied geen openbaar toegankelijke weg is gelegen. Gevolg hiervan is dat Sliedrecht en het buitengebied als het ware met de rug naar elkaar toe liggen.

Voor een goede landschappelijke inpassing is derhalve het zicht vanuit Sliedrecht niet relevant, maar uitsluitend het zicht vanaf de Kweldamweg en eventueel vanaf grotere afstand.



Ruimtelijk is door de samensmelting van het bedrijf Verheij met o.a. de waterzuivering het kavelverloop wat onduidelijk. Doel is robuuste en logische begrenzingen te accentueren, de kavel van Verheij een duidelijk eigen vorm te geven en daarbij de lengterichting te versterken, helderheid en samenhang binnen het erf te creëren en lokaal aanpassen aan schaal, maat en karakteristiek van erven en bestaande verkaveling.

Onderstaand beeld toont de huidige situatie met de dicht beplante waterzuivering, het bestaande bedrijfsperceel van Verheij (blauw omkaderd) en de uitbreidingslocatie (geel omkaderd).



4.2. Ecologische doelstelling

De ecologische waarden in het gebied zijn met name gelegen in de sloten en slootranden. De opgaande beplanting heeft daarnaast een beperkte waarde voor vogels. Het gebied is van relatief geringe waarde voor weidevogels; het meer grootschalige open landschap in de omgeving is hiervoor meer geschikt.

4.3. Hydrologische doelstelling

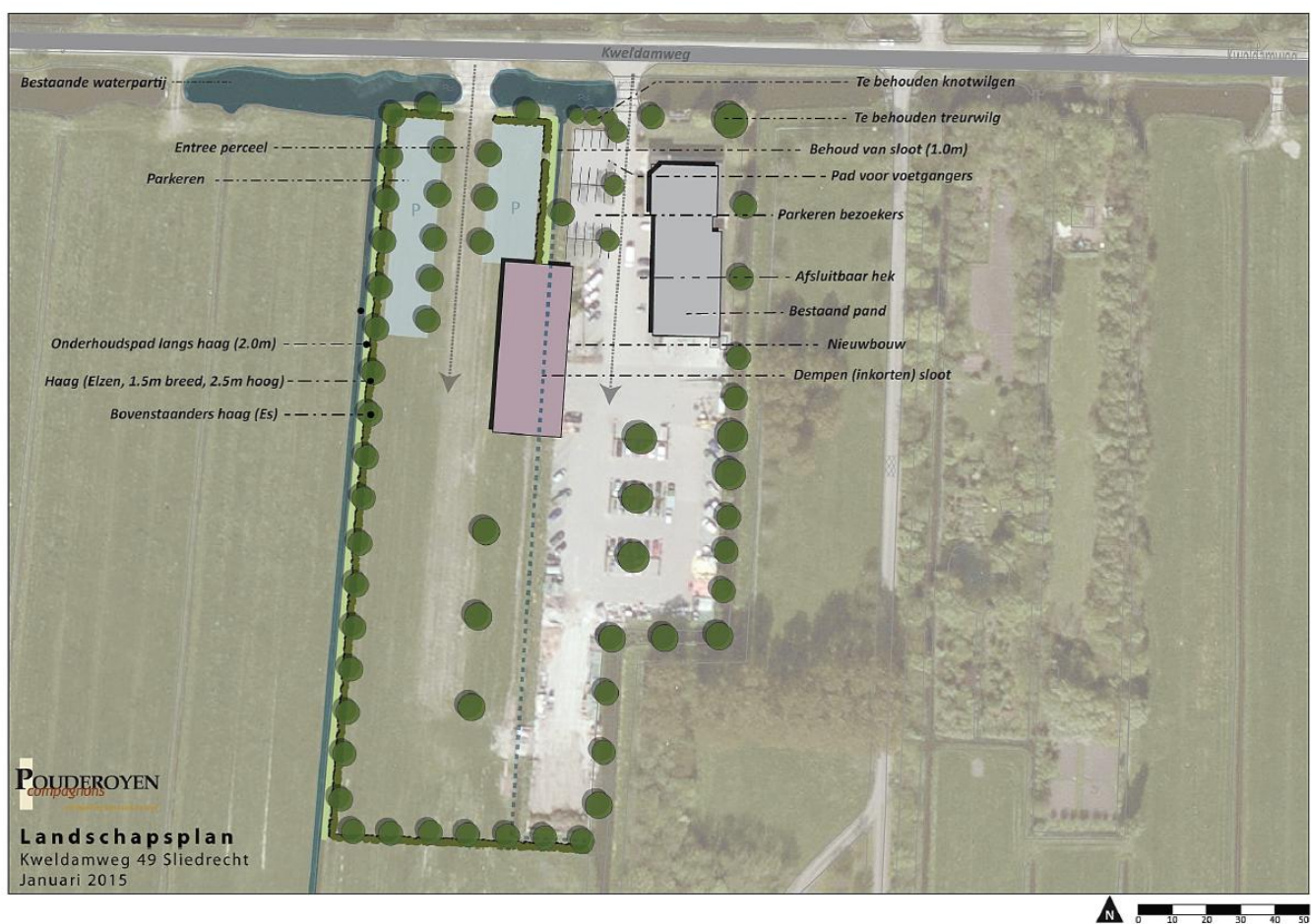
Mede op basis van de richtlijnen van het waterschap zal bij de bedrijfsuitbreiding de toename van verharding en bebouwing volledig worden gecompenseerd in waterberging. Gezien de aard van het gebied zal dit worden gedaan door extra oppervlaktewater te creëren in de vorm van slootverbredingen van beperkte omvang. Hiermee wordt het patroon van sloten gerespecteerd en blijft het beheer op de bestaande wijze mogelijk. Het plan gaat daarom uit van beperkte slootverbredingen over grote lengten (zie voor de nader uitwerking de waterparagraaf in deze bestemmingsplantoelichting).

De volgende uitgangspunten zijn voor deze landschappelijke inpassing aangehouden:

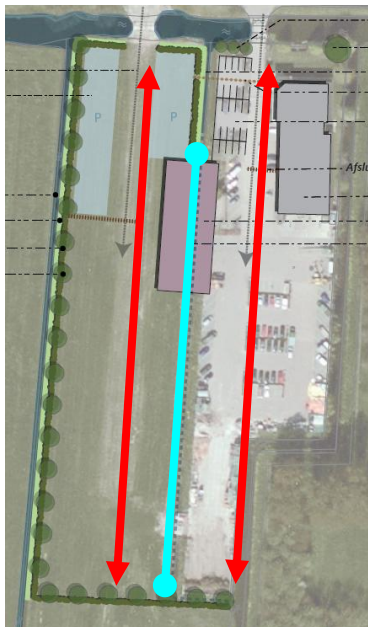
- Uitbreiding van bebouwing en verharding met maximaal ongeveer 1 hectare leidt tot een oppervlaktecompensatie van ongeveer 2.000 m² extra oppervlaktewater;
- Gedeeltelijk te dempen sloot wordt voor 100 % in oppervlakte gecompenseerd.

4.4. Landschapsplan

De hiervoor benoemde uitgangspunten, randvoorwaarden en doelstellingen zijn hierna puntsgewijs toegelicht. Dit aan de hand van de tekening van het landschapsplan, zoals hierna weergegeven. De afbeelding is tevens als bijlage opgenomen bij de planregels.



Landschapsplan (exacte weergave terreinranden, indicatie binnenterrein)



Aansluiten bij perceelsdiepte

Het bestaande perceel van Verheij is smal en diep, overeenkomstig de perceelsstructuur. De bedrijfsuitbreiding vindt naast het huidige perceel plaats en zal eenzelfde diepte hebben als het bestaande bedrijf (zie rode pijlen nevenstaand beeld). Daarmee ontstaat een herkenbare, samenhangende vorm als zelfstandige eenheid herkenbaar is. Het ruimtelijk onderscheid met het achter- en naastgelegen terrein van de waterzuivering wordt daarmee iets meer manifest.

Respecteren van smalle perceelsindeling

De uitbreiding leidt tot één functioneel samenhangende eenheid, wat voor de interne samenhang van belang is. Daartoe wordt een deel van de sloot tussen bestaand bedrijf en uitbreiding (blauwe lijn in nevenstaand beeld) gedempt, voor zover die geen betekenis heeft voor het ruimtelijk beeld.



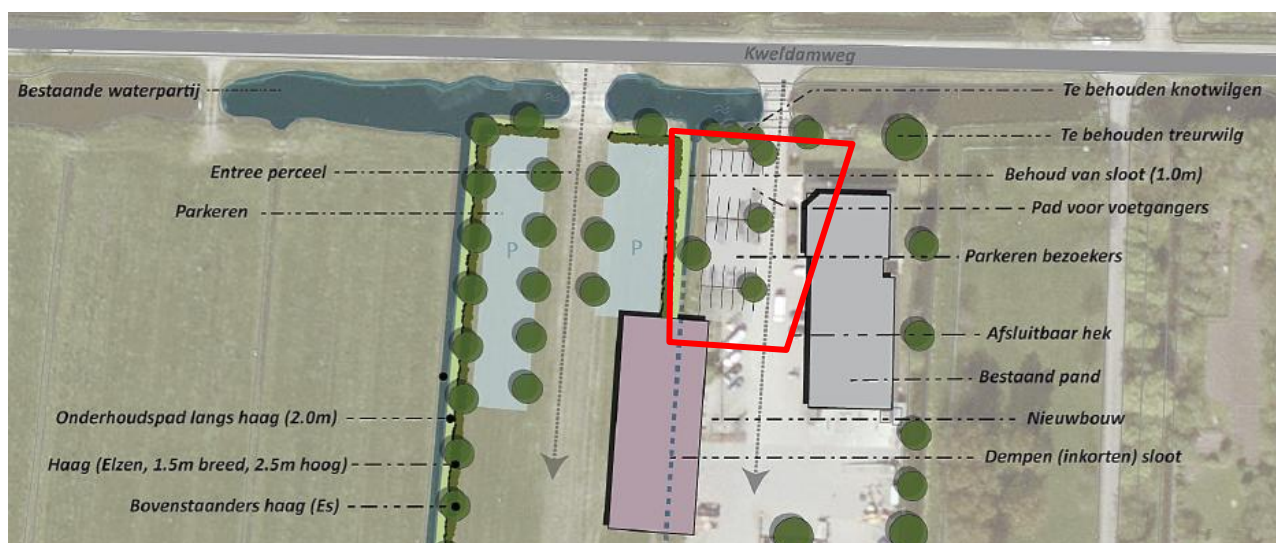
Smal perceel waarop uitbreiding plaats zal vinden, geaccentueerd door tweezijdig elzenhagen langs lengtesloten.

Voor de landschappelijk inpassing is de inrichting binnen het niet vanaf de openbare weg zichtbare deel van het bedrijf niet relevant. Het erf zal, evenals in de bestaande situatie, grotendeels een introvert en gesloten karakter hebben. Deze geslotenheid wordt vooral gerealiseerd door dicht beplante randen, wat dat vanuit de omgeving ook ruimtelijk zinvol is. Door deze inrichting resteert er een niet of nauwelijks zichtbaar binnenterrein dat in hoofdzaak gebruikt zal worden voor stalling en parkeren, dat aan het zicht wordt onttrokken.

Van belang voor een goede landschappelijke inpassing is met name de beeldvorming aan de straatzijde en westrand. Deze zijn hierna uitgewerkt. De randen aan de oostzijde en achterzijde zijn niet zichtbaar vanuit de openbaar toegankelijke wegen en de bebouwing in de omgeving.

Karakteristiek van het erf aan de straatzijde

Aan de straatzijde zal een asymmetrisch ingericht terrein worden vormgegeven, dat de smalle percelering respecteert en een logische ordening geeft aan de centrale bedrijfsentree met bebouwde kern (publiek hoofdmoment) en daaraan ondergeschikt terreindeel voor parkeren en opslag van bedrijfsmiddelen.



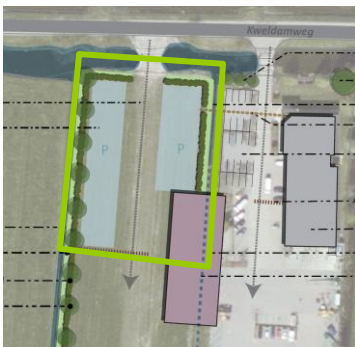
Bovenstaand detail toont deze tweedeling. De bestaande oostelijk helft zal daarbij deels heringericht worden. Dit is de bedrijfstoegang voor klanten en personeel met een representatieve uitstraling. De bestaande erfinrichting aan de voorzijde blijft behouden, waaronder met name de bestaande knotwilgen en treurwilg die de voorzijde een gebiedseigen karakteristiek geven. Deze bomen dragen bij aan een goede ruimtelijke inpassing aan deze entree.

Bij deze entree is met name bezoekersparkeren voorzien. Ruimtelijk wordt deze entree verkleind door naast het bestaande gebouw een nieuw gebouw te realiseren en de westzijde van deze entree ruimtelijk te begrenzen met een hoge haag (zie hierna). De schaal en maat van de entree, voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg, worden daarmee verkleind (zie rode contour op bovenstaande afbeelding).



Beeldvorming straatzijde: behoud parallelsloot en karakteristieke treurwilg en knotwilgen.

De centrale entree met parkeerruimte met een tuinachtige inrichting zijn het enige bedrijfsdeel dat vanuit de omgeving zichtbaar is.



De bedrijfsuitbreiding is voorzien op het westelijke perceel (zie groene contour op nevenstaande afbeelding). Dit perceel wordt met een uniform profiel van beplanting omgeven, dat vanaf de nieuwbouw alzijdig rond het erf zal worden aangebracht. Deze beplanting ontnemt het zicht naar het achterliggende personeelsparkeer en buitenopslag.



Gebruik maken van bestaande dam als terreintoegang.

De enige 'gaten' hierin zijn de toegang via de bestaande dam vanaf de Kweldamweg en een interne voetverbinding tussen parkeerplaats en kantoor in het bestaande bedrijfsgebouw.

Het contrast tussen de naar de weg gerichte publieksentree met bebouwd karakter en van de weg afgeschermd en groene westelijke uitbreiding onderstreept de aansluiting bij de smalle kavelstructuur. Tussen deze bedrijfsdelen blijft aan de straatzijde de tussenliggende sloot behouden. Deze wordt opgeschoond, waardoor deze de ritmiek van sloten tot op het terrein laat terugkomen.

Karakteristiek van de westelijke erfrand

Om het terrein met parkeren en buitenopslag zo veel als mogelijk aan het zicht te onttrekken, wordt aan de westrand van het terrein het volgende profiel voorzien (dat overigens ook aan de straatzijde doorloopt tot aan de nieuwbouw en aan de achterzijde tot aan de waterzuivering):

De belangrijkste kern van de afscherming van het terrein wordt gevormd door een geschoren elzenhaag. Een dergelijke haag is nu ook reeds aanwezig, maar van een te smalle maat. Het ruimtelijk beeld zal vanaf grotere afstand evenwel niet sterk wijzigen. De haag zal 1,5 meter dik zijn en 2,5 meter hoog. Door deze in twee rijen dicht aan te planten en regelmatig te scheren, zal een zeer dichte takkenstructuur ontstaan. Deze is door de verdichte structuur ook in de winterkale periode sterk afschermend.

Boven de haag wordt een enkele rij van overstaanders voorzien. De streekeigen es is hiervoor zeer geschikt. De beplanting zal tot ruim boven de haag worden opgekroond en in een regelmatig patroon worden aangeplant (onderlinge plantafstand ongeveer 12 meter). Hierdoor ontstaat een strak ritme van boomkronen, waarbij de enkele bomenrij tot een ruimtelijk heldere terreinrand zal leiden. De lengterichting en het gesloten karakter van de zijkant van het erf wordt daarmee versterkt. De eenvoud van dit profiel is passend bij de inpassingsdoelen aan deze zijde van het erf. Een zwaardere aanplant, bijvoorbeeld in de vorm van een dubbele bomenrij, is op deze plaats niet passend.

Het profiel zal er in de dwarsdoorsnede als volgt uitzien:



In het profiel is rekening gehouden met het agrarisch belang van het gebruik van naastgelegen perceel. Vanaf de rand wordt het profiel als volgt inwaarts gezoneerd:

- 0-1 meter: bestaande sloot van 1 meter;
- 1-3 meter: beheerstrook (gemaaide berm) van 2 meter breed voor zowel beheer van de watergang als de haag;
- 3-5 meter: zone van de haag, met een haagbreedte van 1,5 meter op 1 meter hoogte. Haagdikte neemt boven aan de binnenzijde zeer beperkt af, waardoor deze beter bladhouden en dichter zal zijn;
- 5 meter: hart van de plantlijn van overstaanders van essen.

Gezien de noordzuid-richting van de aanplant en de afstand van 5 meter tot het naburige perceel, zullen de bomen en lagere haag het agrarisch gebruik op het buurperceel, alsmede de bezonning niet onevenredig benadelen.

4.5. Beplantingsplan

Voorliggend plan voor een goede landschappelijke inpassing heeft een eenvoudige maar bovenal doelgerichte opzet. Met landschapseigen beplantingsstructuren en gebiedseigen soorten wordt gekomen tot een landschappelijk verantwoorde bedrijfsinpassing en tevens goed te beheren en onderhouden groenstructuur. Wezenlijke elementen uit dit beplantingsplan zijn:

- Te behouden treurwilg aan de voorzijde van het perceel;
- Als zodanig te behouden en beheren 3 knotwilgen aan de voorzijde van het perceel;
- Aan te planten dubbele rij van elzen in haagvorm, haagbreedte 1,5 meter en 2,5 meter hoog. Door deze regelmatig te scheren behoudt deze een strakke geschoren vorm en een dichte vertakking, zodat de haag in het zomer- en winterbeeld voldoende afschermende werking heeft;
- Rij van overstaanders (essen), aan te planten op 12 meter onderlinge afstand op gelijke afstanden en in 1 lijn. Het beheer moet er na enkele jaren toe leiden dat de onderzijde van de kroon op 4 a 5 meter hoogte boven maaiveld begint en hoger kan uitgroeien.
- Regulier beheerde slootranden grenzend aan het agrarisch gebied en intensief beheerde (gemaaide) slootrand aan de voorzijde van het bedrijf en tussen het bestaande en uit te breiden bedrijfsdeel.



Tweezijdige wegbeplanting Kweldamweg; enkel-rijige essen bij Verheij zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de wegbeplanting.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door BOOT organiserend ingenieursburo BV is een Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd voor de uitbreidingslocatie. Het onderzoeksrapport (bijlage 1 bij de toelichting) beschrijft het verkennend bodemonderzoek. De conclusie en aanbevelingen uit dit onderzoek luiden als volgt:

- De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties vormen in milieuhygiënische zin ter plaatse van het onderzochte terreindeel geen belemmering voor het toekomstig gebruik (uitbreiding hoveniersbedrijf);
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een gedempte watergang aanwezig. In onderliggend bodemonderzoek is de gedempte watergang niet onderzocht;
- Geadviseerd wordt om in aanvulling op het onderhavig onderzoek een verkennend onderzoek uit te voeren naar de verdachte deellocatie “gedempte watergang”.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit de “rapportage aanvullend bodemonderzoek (zie bijlage 2, gedateerd 20 januari 2015), ter plaatse van een gedempte watergang, nabij de Kweldamweg nummer 49 te Sliedrecht (project nummer 141201) volgen onderstaande bevindingen.

De betreffende damping is globaal 70 meter lang en 2,5 meter breed (oppervlakte circa 175 m²). Over de damping is een puinverharding aangebracht.

Ter plaatse bij alle boringen tot 1,00 meter diepte sprake van uiterst puin houdend siltig zand (geen bodem). Het dampingsmateriaal bevat brokken hout tot een diepte van 1,50 meter. Ter plaatse van boring 33 is een laag slib aangetroffen van 1,00 tot 1,50 meter diepte. De oorspronkelijke harde bodem bevindt zich globaal op 1,50 meter min maaiveld. Het dampingsmateriaal is gemiddeld niet aantoonbaar verontreinigd met de onderzochte stoffen. De sliblaag is licht verontreinigd met kwik, minerale olie en som PAK(10).

Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, molybdeen, naftaleen, minerale olie en som xylenen. Voorts is een sterk verhoogd bariumgehalte gerapporteerd, boven de achtergrondwaarden, maar, ons inziens, niet in die mate dat dit de sterk verhoogde concentratie in het grondwater zou kunnen veroorzaken.

Duidelijk is dat het gerapporteerde barium niet in significante hoeveelheden aan de vaste deeltjes gebonden is en dat de gerapporteerde concentraties significant lager zijn dan bij de bemonstering een week eerder.

Deze resultaten bevestigen dat er sprake is van plaatsingsinvloeden, welke langer merkbaar zijn dan gemiddeld. Naar verwachting zal de concentratie nog verder zakken, tot de regionale achtergrond waarde. Het uitvoeren van verder onderzoek hiernaar is, ons inziens, niet noodzakelijk.

Ten gevolge van de aangetroffen verontreinigingen, wordt de hypothese verdacht aanvaard. De resultaten vormen, ons inziens, echter geen milieuhygiënische belemmering voor de afgifte van een bouwvergunning ter plaatse. Ten gevolge van de demping ter plaatse is geen aantoonbare significante verontreiniging ontstaan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Om te voldoen aan het NIBM criterium mag de ontwikkeling niet leiden tot meer dan enkele duizenden voertuigbewegingen per dag. Aangezien de bedrijfsvoering in relatie tot het verkeerseffect nauwelijks zal veranderen (voertuigbewegingen blijven naar aard en omvang ongeveer gelijk), wordt aan dit criterium voldaan en is geen nader onderzoek vereist.

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen etc.) opgericht. Daarnaast worden er ook geen nieuwe wegen aangelegd. Wel wordt er een tweede uitrit in gebruik genomen, waardoor de verdeling van verkeersstromen en een vlotter in- en uitrijden van de locatie worden bevorderd. Er zullen aldus geen negatieve akoestische effecten naar de omgeving ontstaan als gevolg van de vergroting van de bedrijfsbestemming. De verkeersstroom zal dermate beperkt veranderen ten opzichte van de huidige verkeersstromen dat er geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

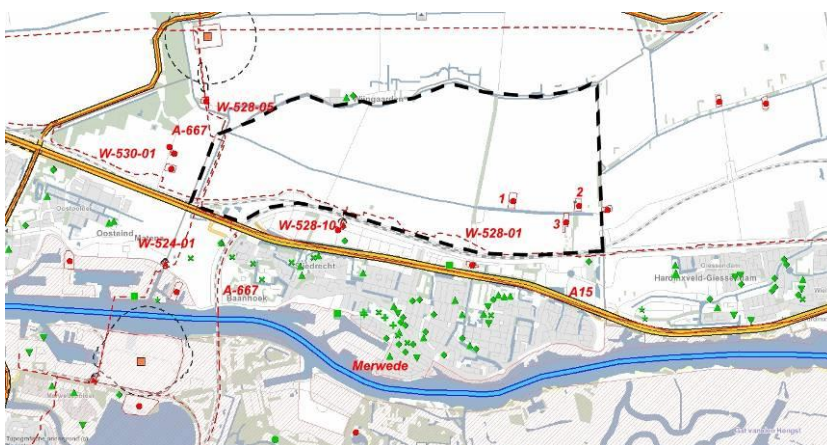
Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS)', voor buisleidingen in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en voor bedrijven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)'. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

Planbeoordeling

In de omgeving van het plan vinden activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plan is ontwikkelingsgericht van aard. In het kader van de externe veiligheid is van belang dat de aanwezigheidsgraad en intensiteit op het bedrijf als gevolg van de uitbreiding niet significant zal toenemen, dat de spreiding van aanwezigen iets wordt vergroot door de uitbreiding en er een tweede vluchtweg (uitrit) ontstaat die voor de zelfredzaamheid en rampbestrijding van belang is.

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met daarin het plangebied (aanduiding 3).



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied (gestreepte lijn)

In de afbeelding zijn 3 risicovolle bedrijven aangeduid die relevant zijn. De bedrijven zijn in de volgende tabel opgenomen.

	Bedrijf	Adres	Bevi	PR 10 ⁻⁶ /jr
1	Maatschap Smits	Kweldamweg 10	Nee	10 m, o.e.t.
2	Maatschap Maat	Kweldamweg 30	Nee	10m
3	Verheij groen	Kweldamweg 49	Nee	15 m

o.e.t. op eigen terrein

De drie bedrijven – waaronder onderhavig bedrijf Verheij - zijn alle drie geen Bevi-bedrijven. Van 2 bedrijven ligt de 10-6/jr pr-contour net buiten de inrichting maar kent geen overlap met kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Eventuele andere bedrijven liggen buiten de gemeentegrens of in het stedelijk gebied van Sliedrecht en zijn niet relevant voor voorliggend bestemmingplan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In de omgeving van het plangebied ligt een aantal planologisch relevante leidingen (zie uitsnede risicokaart).

In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van deze leidingen weergegeven.

Leiding	Diameter	Druk (bar)	Afstand PR 10 ⁻⁶ Contour (m)	Afstand invloedsgebied
A-667	48 inch	80 bar	Nihil	580 m
W-524-01	12 inch	40 bar	Nihil	140 m
W-528-01	12 inch	40 bar	Nihil	140 m
W-528-05	18 inch	40 bar	Nihil	200 m
W-528-10	6 inch	40 bar	Nihil	70 m
W-530-01	12 inch	40 bar	Nihil	140 m

Met de afstand 'nihil' in de kolom afstand 10⁻⁶/jaar pr-contour wordt bedoeld dat de risicocontour niet buiten de leiding ligt.

Uit de tabel blijkt dat er geen 10⁻⁶/jaar pr-contour van de verschillende leidingen bestaat binnen het bestemmingsplan. Binnen het invloedsgebied van de leidingen zullen geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die leiden tot een hogere aanwezigheidsgraad van personen. De relevante leidingen liggen ten zuiden van de planlocatie, op een kortste afstand van 240 meter. Door het bedrijfsoppervlak waarop aanwezige verblijven te vergroten en door het creëren van een tweede toerit, zal het risico verder afnemen en zal de mogelijkheid voor zelfredzaamheid verbeteren.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (overige transportbronnen)

Ten zuiden van het plangebied is de Betuwespoorlijn gelegen, net ten zuiden daarvan is de autosnelweg A15 gelegen. Beide transportassen zijn relevante risicobronnen en dus opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, respectievelijk bijlage 4 en bijlage 2. De Betuwespoorlijn heeft een veiligheidszone van 30 m uit de as van de spoorlijn en een onderzoekszone van 200 m. De autosnelweg A15 heeft een veiligheidszone van 46 m uit de as van de autosnelweg en een onderzoekszone van 200 m. De veiligheidszones en onderzoekszones kennen geen overlap met het plangebied.

Net ten zuiden van het plangebied ligt ook nog de spoorlijn Dordrecht – Geldermalsen, dit is geen relevante spoorlijn voor het aspect externe veiligheid, want deze spoorlijn is niet opgenomen in de Circulaire (CRNVGS).

Structuurvisie buisleidingen

Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het hart van deze Structuurvisie is de visiekaart. Op de visiekaart heeft het Rijk aangegeven waar het ruimte wil vrijhouden voor de nieuwe tracés van transportbuisleidingen voor aardgas, olie(producten) en chemicaliën. Door onderhavig plangebied zal geen nieuwe leiding worden aangelegd, c.q. er geldt hier geen reservering.

Bedrijven & milieuzonering

- Wet Milieubeheer / Activiteitenbesluit

Verheij is een bedrijf dat qua aard van de activiteiten en huidige voorzieningen tot 1 januari 2013 binnen de werkingssfeer van het Besluit Landbouw Milieubeheer (staatsblad 2006, 390) viel. Per 1 januari 2013 maakt dit Besluit onderdeel uit van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM). Aan de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt door het bedrijf voldaan.

Hoewel er meerdere manieren zijn om de bedrijven uit de groene sector in te delen is ten behoeve van de leidraad (bron: Nota Hoveniers, DHV) gekozen voor de indeling die gebaseerd is op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten en de daarmee verbonden milieuaspecten. Door middel van deze indeling is het mogelijk om een afweging te maken ten aanzien van de planologische inpassing in bestemmingsplannen. In

Categorie	Activiteit	Locatie
Klein hoveniersbedrijf	Kantoor aan huis	Meestal elders gelegen locatie voor opslag etc.
Middelgroot hoveniers en/of groenvoorzieningsbedrijf	Beperkte opslag, kleine kuilhoek	Werken vanuit een locatie in de kernrand van een gemeente
Groot hoveniers en/of groenvoorzieningsbedrijf	Ruime opslagfaciliteiten met kuilhoek, modeltuinen, parkeerplaatsen	Werken vanuit een locatie in het buitengebied, soms op een bedrijventerrein
Bedrijf met kwekerij en/of compostering.	Alle bovengenoemde activiteiten	Werken vanuit een locatie in het buitengebied, soms op een bedrijventerrein

Overzicht van indeling in categorieën gebaseerd op milieuaspecten.

Op basis van het bovenstaande overzicht kan per categorie aangegeven worden hoe met de bedrijven moet worden omgegaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave nr. 9 "Bedrijven en milieuzonering". De standaardindeling van hoveniersbedrijven (SBI-code 0141.1) is vervolgens aangepast aan de aard en omvang van de verschillende bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfs categorie	Maatgevende (minimale) afstand volgens "Groene boekje" (VNG)	Milieu- categorie	Wet Milieubeheer
Klein hoveniersbedrijf	10 meter, vanwege geluid, geur, stof etc. ²	1	Melding Besluit "Landbouw" of "Detailhandel en ambachtsbedrijven"
Middelgroot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf	30 meter, vanwege geluid, geur, stof etc. ³	1	Melding Besluit "Landbouw"
Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf	50 meter, vanwege geluid, geur, stof, veiligheid etc. ⁴	2	Melding Besluit "Landbouw"
Hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf met kwekerij en of compostering.	100-700 meter, vanwege geluid, geur, stof, veiligheid etc. ⁵	2-3	Gemeentelijke milieuvergunning ⁶

Overzicht van de inpassing van de bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer

Op basis van voorgaande kan Verheij worden aangemerkt als een "Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf", waardoor naar omliggende gevoelige objecten een adviesafstand geldt van 50 meter. Onderhavige uitbreiding in westelijke richting is derhalve gunstig te noemen, daar de meest nabij gelegen gevoelige functies (woningen van derden) aan de andere zijde van het bedrijf zijn gelegen, op reeds meer dan 50 meter afstand van de bestaande inrichting.

5.2. Archeologie & Cultuurhistorie

Op basis van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan landelijk gebied kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen nader onderzoek verlangen. Bij de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding wordt reeds afdoende rekening gehouden met de cultuurhistorische betekenis van het zichtbare landschap.

5.3. Flora & fauna

Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies heeft een quickscan Flora- en faunaonderzoek Kweldamweg 49 Sliedrecht uitgevoerd (bijlage 3 bij de toelichting, gedateerd 21 oktober 2014). Daarin zijn de volgende conclusies opgenomen:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de directe omgeving van beschermde gebieden. Op grond van de planschaal en de bestemming van het terrein is een effect op beschermde gebieden in de omgeving uit te sluiten.

Flora

Er zijn geen bedreigde of strikter beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel-1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ff-wet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is niet van wezenlijk belang voor vleermuizen. Een negatief effect op deze soortgroep is uit te sluiten. In de opgaande begroeiing langs de kleine uitbreidingslocatie en het sloottalud eronder zijn algemene broedvogels zonder vaste nestplaats te verwachten. Broedvogels met een vaste nestplaats zijn in het plangebied uit te sluiten. Het plangebied en de omgeving daarvan zijn ongeschikt als leefgebied voor strikter beschermde soorten amfibieën.

Het te dempen slootje aan de oostzijde is in de huidige staat ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten vissen. Het slootje kan na baggeren geschikt worden als leefgebied. Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op broedvogels zonder nestplaatsen wat betreft de elzenhaag en de sloottaluds. Het is verboden handelingen te verrichten die een versturende uitwerking hebben op broedsels van vogels. Daarnaast moet het doden of beschadigen van beschermde soorten voorkomen worden. Mogelijke negatieve effecten zijn te voorkomen door middel van een aangepaste werkwijze. Daarom dienen het eventuele rooien van groen of het dempen van de sloot buiten de periode half maart – half juli te gebeuren. Eerdere en met name latere nestgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil. De werkzaamheden kunnen ook binnen het broedseizoen plaatsvinden als een inspectie heeft aangetoond dat geen nesten aanwezig zijn. Hoewel geen beschermde soorten vissen zijn aangetroffen in de te dempen sloot, wordt aangeraden om de sloot één kant op in de richting van de wetering te dempen. Dit om, met het oog op de zorgplicht, te voorkomen dat eventueel aanwezige vissen en andere fauna opgesloten raakt.

Slidrecht wil haar omgang met de verplichtingen die voortvloeien uit de Flora- en faunawet stroomlijnen. Dit doet de gemeente door het opstellen van een gedragscode, die tevens functioneert als praktische handleiding, voor bestendig beheer en onderhoud en/of het doen van ruimtelijke ingrepen op de juiste momenten in het jaar, ter voorkoming van schade aan voorkomende dieren.

5.4. Waterhuishouding

Een waterparagraaf is verplicht in een bestemmingsplan. In deze waterparagraaf moet de watertoets tot uiting komen. Met de watertoets wordt beoogd uiteenlopende wateraspecten vroegtijdig en op een goede manier in te brengen in ruimtelijke plannen. Aspecten waar het hier om gaat zijn onder andere wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en veiligheid. In het buitengebied zijn drie instanties werkzaam die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn; de gemeente, het Waterschap Rivierenland en de Waterleiding maatschappij.

Voor het bestemmingsplan is de verhouding tot het beleid en de regelgeving van de waterschappen van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van waterschappen elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld. Het waterschap zorgt binnen de gemeente Sliedrecht verder voor:

- De waterkwantiteit en waterkwaliteit (een juist waterpeil en alles wat daarbij komt kijken);
- De wegen (beheer en onderhoud van wegen buiten de bebouwde kom in de Alblasserwaard);
- Het beheer van de vaarwegen;
- Beheer en onderhoud van de waterkeringen (boezemkades), de RWZI en bijbehorende rioolwatertransportleidingen.

Waterbeheerplan

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Gemeentelijk waterplan

De gemeente Sliedrecht heeft een Waterplan vastgesteld, dat is opgesteld met Waterschap Rivierenland. Om de functies van het water te verbeteren en de beleving van het water te vergroten, zijn er verschillende maatregelen getroffen, die zijn omschreven in het waterplan. In een waterplan krijgen vijvers, sloten en plassen een specifieke gebruiksfunctie toegekend, zoals zwemwater, viswater, recreatiewater of natuurwater.

Voor alle watergangen gelden een paar basiseisen. Het water moet ecologisch gezond zijn, zodat planten en dieren erin kunnen leven. Er moet voldoende water zijn, zodat het water op het gewenste peil kan worden gehouden en sloten niet droog komen te staan of buiten haar oevers treden. Het water moet er ook aantrekkelijk uitzien, het moet niet stinken en het moet prettig voelen om in de buurt van het water te vertoeven. Daarnaast geldt nog een aantal specifieke eisen per watersoort. De wateren in het buitengebied zijn niet ingedeeld in soorten zoals met het stedelijke water is gedaan.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de waterkwaliteit te verbeteren. Maar ook aan de waterkwantiteit zal aandacht besteed worden. Hieronder is een opsomming opgenomen van deze mogelijkheden:

- Verbeteren van de doorstroming;
- Afkoppelen van regenwater;
- Kroos verwijderen en beheer waterplanten;
- Voldoende waterberging;
- Verbeteren afwatering en bestrijding wateroverlast;
- Natuurvriendelijke oevers.

Keur oppervlaktewateren

De Keur kent ondermeer gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo mag men zonder Keurafwijking geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In het bestemmingsplan is getracht voor in de Keur genoemde vergunnings- en afwijkingsplichtige zaken zo min mogelijk omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden op te nemen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving.

De omgevingsvergunningsregeling is afgestemd op het beleid van het waterschap. Waterhuishoudkundige werken, zoals het aanleggen, dempen en verbreden van sloten, zijn veelal vergunning- of afwijkingsplichtig op grond van de Keur, zodat de waterhuishoudkundige waarden in het gebied reeds in voldoende mate zijn veiliggesteld. Dit soort activiteiten kan echter wel van invloed zijn op de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke kwaliteiten van een gebied.

Te denken valt aan de aantasting van het verkavelingspatroon door het dempen van sloten. Ter bescherming van genoemde kwaliteiten zijn ook deze activiteiten omgevingsvergunningsplichtig gesteld. In dit kader wordt opgemerkt dat voor de slootverbredingen die samengegaan met de ontwikkeling van Verheij, de bepalingen uit het desbetreffende vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn, alsmede de bepalingen uit de Keur.

Alle werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunningsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 5 m breed (in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden), gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 m breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.

Grondwater

Het gehele buitengebied van Sliedrecht ligt in grondwatertrap II. In deze grondwatertrap ligt de hoogste grondwaterstand op minder dan 40 centimeter beneden maaiveld. De grondwaterstand bevindt zich op circa 50 tot 80 centimeter onder het maaiveld.

Het freatische grondwater is peilbeheerst. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket staat, naast de invloed van de peilen in de verschillende polders, met name onder invloed van de Merwede. De regionale richting van de grondwaterstroming is vanaf de rivieren naar het diepste punt in het westen van de Alblasserwaard.

In vrijwel de gehele Alblasserwaard is onder gemiddelde omstandigheden sprake van een kwelsituatie. Het zuidelijk deel van de Alblasserwaard heeft zoete kwel, afkomstig van het plaatselijk zeer diepe regionale Waalsysteem. Langs de rivieren is de kwel afkomstig uit de Lek en Merwede.

Oppervlaktewater

In het buitengebied van Sliedrecht zijn verschillende watergangen gesitueerd. De grote watergang (Middelwetering) is oost-west georiënteerd en verdeeld de polder in 2 delen. De kavelsloten zijn noord-zuid georiënteerd. Het plangebied is gelegen in het peilgebied 'Sliedrecht-Noord', waarvoor een zomerpeil van -2,06 mNAP is vastgesteld en een winterpeil van -2,16 mNAP.

Hydrologisch neutraal bouwen

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven.

Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie dienen nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd. Voor ontwikkelingsmogelijkheden (t.o.v. de vigerende bestemmingsplannen) die binnenplannen worden geboden en waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak, zijn randvoorwaarden opgenomen die borgen dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaatsvindt. In onderhavige situatie dient een vergroting van maximaal 1 ha aan terreinverharding en bebouwing en een gedeeltelijke slootdemping te worden gecompenseerd.

Waterlopen

Alle hoofdwatgangen (zgn. A-watgangen) worden in het bestemmingsplan tot "Water" bestemd en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden. De beschermingszone wordt niet bestemd. De overige (kleinere) watgangen zijn niet als zodanig bestemd, maar zijn geregeld binnen de agrarische bestemming. In onderhavig plangebied komt geen A-watgang voor, wel in de nabijheid van het plangebied. Ook wordt de met dit initiatief voorgestane slootverbreding niet voorzien bij A-watgangen.

Watercompensatie en versterking slotenpatroon

In onderstaande afbeelding is de realisatie van de wateropgave schematisch weergegeven.

Zoals aangegeven, dient zowel de toename aan verharding als de demping van een slootdeel gecompenseerd te worden. De rode lijn is de sloot die door de bedrijfsuitbreiding binnen het terrein komt te liggen. Deze ligging is daardoor landschappelijk van geen waarde en beperkt bij behoud ervan de bedrijfsvoering. Vanwege beide belangen wordt deze sloot gedeeltelijk gecompenseerd in het agrarisch gebied (gestippeld deel) en een deel blijft behouden (doorgetrokken rode lijn).

De te realiseren slootverbredingen zijn hierna toegelicht en met blauwe lijnen weergegeven.



De totale watercompensatie in het slotenpatroon bedraagt minimaal 2.063 m², bestaande uit 1.853 m² compenserende berging voor toename verharding en 210 m² compensatie van de te dempen sloot, zo is door het waterschap aangegeven.

Per saldo zal aldus het oppervlaktewater met minmaal 2.063 m² moeten toenemen. De in voorgaande afbeelding weergegeven sloten hebben een gemiddelde breedte van 1 meter en een totale lengte van 950 meter. Door deze sloten te verbreden met 2,20 meter, zal het wateroppervlak toenemen met 2.090 m², waardoor ruimschoots aan de bergingsnorm wordt voldaan. Daar deze sloten aan beide zijden grenzen aan gronden van initiatiefnemer (kadastrale percelen 667 en 668) worden geen belangen van derden geraakt door deze slootverbreding. Nog gezien wordt of eventueel de berging in een alternatieve opzet wordt vormgegeven, waarbij één van beide sloten over de volledige lengte met 4,5 meter wordt verbreed. Hierover zal nader overleg met het waterschap worden gevoerd, daar het waterschap zoekende is naar een mogelijkheid om de regionale waterdoorvoer te verbeteren.

Rekening houdend met de afvoernorm van het waterschap en een vertraagde afvoer vanaf het verharde terrein (inclusief bodempassage via de groene terreinranden), de aftrek van 1.500 m² niet te compenseren en een deel van het water dat wel op eigen terrein infiltreert (boomspiegels, klinkerbestrating) wordt hiermee de regenwaterberging en afvoer voldoende gecompenseerd.

Daarnaast ontstaan in het landschap passende sloten met slootbreedtes die passen binnen de gebiedeigen langgerekte lengtesloten met een uniform profiel. De verschillende slootbreedten die ontstaan, zijn ook ecologisch interessant en versterken de bestaande natuurwaarden in het primair agrarische landschap.

De te verbreden sloten zijn buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen. Hiervoor geldt bestemmingsplan Buitengebied Sliedrecht, d.d. 9 december 2014. Hierin is voor o.a. slootverbreding een omgevingsvergunningplicht opgenomen die als volgt luidt:

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.6.4.

- het verkavelingspatroon en het patroon van lengtesloten mag niet onevenredig worden aangetast;*
- het mag niet leiden tot inklinking;*
- de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;*
- er mag geen onevenredige aantasting van de natte graslandvegetaties en oevervegetaties plaatsvinden.*

Vooralsnog kan worden geconstateerd dat op basis van de criteria er geen belemmeringen zijn voor de verlening van een omgevingsvergunning voor slootverbreding ten behoeve van waterberging. Uiteraard dient hiervoor wel een procedure doorlopen te worden, die parallel kan lopen aan de bestemmingsplanprocedure voor dit plan.

Overleg

Het waterschap heeft een inhoudelijke reactie gegeven op de concept waterparagraaf. Naar aanleiding daarvan is de berekening voor de benodigde waterberging aangepast en de gekozen oplossing eveneens aangepast. Andere aandachtspunten zijn tekstueel verwerkt of hebben met name een betekenis in de uitvoeringsfase. Zo zal voor een aantal uitvoeringsaspecten een vergunning verleend moeten worden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1. Grondexploitatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op een particulier initiatief voor uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan; de exploitatie zal op de locatie gestart worden zodra na alle benodigde vergunningen etc. de interne aanpassingen kunnen worden voltooid.

Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied reeds in het verleden anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de aanpassing van het bestemmingsplan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2. Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning).

Gezien de aard en omvang van het initiatief en de locatie waar de uitbreiding wordt voorzien, wordt het niet aannemelijk geacht dat er een noodzaak bestaat om afspraken in het kader van dit aspect met initiatiefnemer vast te leggen.

6.3. Bedrijfsexploitatie

Op basis van het ook in deze toelichting aangegeven nut en noodzaak van de bedrijfsvoering en het door het bedrijf overlegde bedrijfsplan, acht de gemeente een toekomstige goede bedrijfsexploitatie voldoende aannemelijk. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aldus voldoende onderzocht en aangetoond.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem, conform IMRO2012. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

Bestemming

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor. In voorliggend plan is de plaats waar een bedrijfswoning is toegestaan met een aanduiding weergegeven.

Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten.

De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en aanduidingen.

7.2. Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is conform het bestemmingsplan “Buitengebied” en is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Bestemmingsinhoud

Aan onderhavig bedrijf is overeenkomstig de wijze van regelen in het buitengebiedplan de bestemming bedrijf gegeven met een nadere bepaling voor het soort bedrijf.

In de combinatie van regels en verbeelding zijn de volgende overige aspecten vastgelegd:

- mogelijkheid voor en plaatsbepaling van één bedrijfswoning;
- voorwaardelijke verplichting aangaande de aanleg en het beheer van het landschapsplan: het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien het perceel landschappelijk wordt ingepast. De aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt hieraan een termijn gekoppeld van maximaal 1 jaar na het realiseren van een gebouw, maar dit mag nooit langer zijn dan 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

De voorwaardelijke verplichting is zowel voor het bouwen als voor het gebruik van de woning opgenomen.

8. OVERLEG

In het kader van de bedrijfsvergroting aan de Kweldamweg 49 te Sliedrecht heeft inmiddels 2 maal overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. Op basis van een eerste landschappelijke inpassingsplan zijn vanuit provinciezijde enkele opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding daarvan is een nieuw landschapsplan opgesteld, dat wederom is besproken op 25 september 2014.

Op basis van het nieuwe plan concluderen provincie en gemeente dat de ruimtelijke kwaliteit in ieder geval gelijk blijft en wellicht zelfs verbeterd. De provincie vraagt o.g.v. artikel 2.2.1 lid 1 sub b iii ook aandacht te schenken aan aanvullende ruimtelijke maatregelen. Voor een inhoudelijke toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de bijlage bij de planregels, waarin het landschapsplan en de aanvullende notitie zijn opgenomen. Hierin zijn de besproken punten toegelicht.

Naar aanleiding van die toelichting heeft de provincie aangegeven dat de uitbreiding passend is binnen de provinciale verordening en dat de provincie uitsluitend via het reguliere vooroverleg op de hoogte behoeft te zijn van de verdere bestemmingsplanprocedure.

Het concept voorontwerp bestemmingsplan is in januari 2015 met het waterschap en de provincie besproken. Naar aanleiding daarvan zijn nog enkele aanpassingen in het concept verwerkt.

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf vrijdag 16 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van de gemeente Sliedrecht. Er zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ingediend. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben 4 instanties gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In de "Notitie inspraak en overleg" (November 2015, bijlage bij het ontwerpplan), is de beantwoording van inspraak en vooroverleg opgenomen en is aangegeven op welke onderdelen het voorontwerp is aangepast tot ontwerpplan.