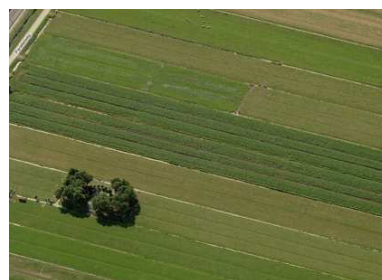


Bestemmingsplan

Manege Alblas, Sliedrecht

Gemeente Sliedrecht



Bestemmingsplan

Manege Alblas

Gemeente Sliedrecht

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Maart 2012

Projectgegevens:

TOE03-SLI00001-01a

REG03-SLI00001-01a

TEK03-SLI00001-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0610.bp23manegealblas-3001

Vastgesteld:

21 februari 2012

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Stedenbouwkundig ontwerp	11
3.3	Landschappelijke inpassing	14
3.4	Vertaling naar bestemmingsplan	15
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Water	22
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Verkeer en parkeren	27
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	28
5	Juridische planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Beschrijven Bestemmingen	29
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33
7	Bronnen	35
7.1	Boeken en rapporten	35
7.2	Websites	35

Bijlagen:

1. Beplantingsplan, Landschapsbeheer Zuid-Holland, juni 2011
2. Actualiserend bodemonderzoek, UDM midden B.V., 27 juli 2011
3. Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 28 juni 2011 (RA004-SLI00001-01a)
4. Voorstel watercompensatie manege Alblas, Manege Alblas, juli 2011
5. Quicksan flora en fauna, Landschapsbeheer Zuid-Holland, juli 2011
6. Ontheffing Verordening Ruimte , Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, november 2011
7. Zienswijzenverslag, gemeente Sliedrecht, december 2011



Ligging plangebied ten noorden van Sliedrecht (Bron: Google Maps, 2011)



Begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 oktober 2003 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedkeuring verleend aan een grootschalige woningbouwontwikkeling aan de Baanhoek, middels het bestemmingsplan Baanhoek West, te Sliedrecht. Een deel van het perceel Baanhoek 479, waarop in de huidige situatie Stal Alblas is gevestigd, behoort eveneens tot deze ontwikkeling.

Met de goedkeuring van het bestemmingsplan Baanhoek West is tevens indirect een veto uitgesproken over een mogelijke toekomstige uitbreiding van de manegeactiviteiten van Stal Alblas. Vanuit alle betrokken partijen (gemeente Sliedrecht, projectontwikkelaar Bouwfonds en Stal Alblas) is geconstateerd dat een voortzetting van de bedrijfsvoering op de huidige locatie bedrijfstechnisch niet rendabel is en een belemmering betekent voor de woningbouwontwikkeling Baanhoek West. De bestaande bedrijfsvoering op de Baanhoek 479 dient derhalve beëindigd te worden.

Tot dit doel is reeds in oktober 2009 een mediationtraject gestart om overeenstemming te bereiken over de verplaatsing van de manege naar een alternatieve locatie. Hierbij is door de betrokken partijen uitvoerig gezocht naar een alternatieve locatie voor de realisatie van een volwaardige manege met een bijbehorende pensionstalling, in combinatie met de realisatie van twee bedrijfswoningen, waarvan één woning tijdelijk van aard is.

Allereerst is gezocht naar een planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied waarna, gezien het ontbreken van een geschikte locatie, de zoektocht vervolgens is verschoven naar een (her)vestigingslocatie in het landelijk gebied. Hierbij is aanvankelijk gezocht naar een locatie waarop een agrarisch bedrijf is/wordt beëindigd. Een dergelijke geschikte hergebruikslocatie is echter niet beschikbaar gebleken, waardoor uiteindelijk is besloten om het voorliggend initiatief te realiseren in het landelijk gebied, gesitueerd ten noorden van de kern Sliedrecht.

De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Er dient daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Parallelweg, welke ten noorden van de Betuwelijn is gesitueerd. De Betuwelijn is de noordelijke begrenzing van de kern Sliedrecht en vormt de overgangszone tussen het landelijk en stedelijk gebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang, genaamd de Middelwetering. In het zuiden wordt het plangebied begrensd deels begrensd door de Parallelweg, nabij de Betuwelijn en anderzijds door de aangrenzende agrarische percelen. De oostelijke en westelijke begrenzing van het plangebied worden eveneens gevormd door de rondomliggende agrarische percelen, waarbij de ontwateringsloten de begrenzing van het plangebied vormen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Sliedrecht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 oktober 1986 door de gemeente Sliedrecht en op 9 juni 1987 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch Gebied met landschappelijke waarde zonder gebouwen'. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch Gebied met landschappelijke waarde zonder gebouwen' mogen ten behoeve van agrarische bedrijven met vrijstelling slechts kleinschalige hulpgebouwtjes worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 50 m³.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een manege, in combinatie met een pensionstalling. Een dergelijk initiatief is qua aard en omvang niet realiseerbaar middels het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 5 en 6 worden respectievelijk de juridische planopzet en de haalbaarheid van het initiatief beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het streven naar krachtige steden en een vitaal platteland van belang. Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen ten noorden van de Betuweroute en gesitueerd aan de zuidrand van het Groene Hart. Het Groene Hart wordt door het rijk aangemerkt als een gebied met internationaal zeldzaam en unieke kenmerkende landschapskwaliteiten, in samenhang met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Vanuit het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau is het realiseren van het voorliggend initiatief mogelijk, mits de genoemde kernkwaliteiten worden versterkt of ten minste gelijk blijven. Middels een adequate inpassing in het landschap is hierin voorzien.

2.1.1 Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

Aan de westzijde van de gemeente Sliedrecht is het stedelijke netwerk Randstad Holland gesitueerd. Het stedelijk netwerk Randstad Holland is het politieke, bestuurlijke, sociale en culturele hart én de belangrijkste economische motor van Nederland. Het is tevens een gebied met zeer complexe ruimtelijke en bestuurlijke opgaven. De ruimtedruk is hoog en tal van functies strijden om de ruimte. Het stedelijk netwerk van de Randstad Holland valt samen met belangrijke onderdelen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en speelt daarmee een grote rol bij de realisering van de doelen van de Nota Ruimte. Het stedelijk netwerk Randstad Holland onderscheidt zich onder andere van andere grote verstedelijkte gebieden in Europa door de aanwezigheid van het Groene Hart met zijn unieke recreatieve, landschappelijke en natuurkwaliteiten.

Het Groene Hart kenmerkt zich enerzijds door de aanwezige landschappelijke waarden en natuurkwaliteiten maar anderzijds betreft het een economisch vitaal gebied. Om deze vitaliteit te behouden dient enige ontwikkelingsruimte geboden te worden. Voor het Groene Hart staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit voorop, passend in de schaal en omvang van de omgeving.

Het voorliggend initiatief betreft een ruimtelijke ontwikkeling welke qua schaal en omvang passend is in de omgeving. Aansluitend hierop wordt middels een landschappelijke inpassing een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en natuurkwaliteiten nagestreefd.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie voor de provincie Zuid-Holland vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2020 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Zuid-Holland en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie is het voorliggend initiatief aangeduid als 'agrarisch landschap - inspelen op bodemdaling'. Het gaat hierbij om een landelijk gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, in combinatie met overwegend agrarische functies die inspelen op bodemdaling. Op de bijbehorende kwaliteitskaart is het plangebied en het rond omliggend gebied aangeduid als veenweidelandschap. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (regelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintdorpen, oude dorpskernen, kronkelende veenriviertjes, openheid, grasland, vee, (weide)vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw.

Van belang bij elke ruimtelijke ontwikkeling binnen het gebied is het behoud en versterking van dit unieke Hollandse landschap. In de Structuurvisie is aangegeven dat een verbreding en/of uitbreiding van bedrijvigheid middels (verblijfs)recreatie, educatie, zorg en streekeigen producten een belangrijke bijdrage kan leveren aan de bewustwording voor het Groene Hart.

Het voorliggend initiatief sluit derhalve qua aard en omvang aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Zuid-Holland. Middels een landschappelijke inpassing worden de aanwezige kwaliteiten van het veenweidelandschap gewaarborgd en indien mogelijk versterkt.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een Verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Zuid-Holland heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 2 juli 2010 vastgesteld en is per 26 juli 2010 in werking getreden.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie Zuid-Holland, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De desbetreffende bebouwingscontouren zijn vastgelegd in de kaarten van de Verordening Ruimte. In de Verordening zijn ook de concentratiegebieden voor glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt, alsmede de ecologische hoofdstructuur en de Nationale- en Provinciale landschappen en de rijksbufferzones begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'Nationaal Landschap Het Groene Hart'. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van het nationale landschap Het Groene Hart, mogen alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van het gebied behouden of versterken. Binnen de Verordening Ruimte zijn echter een aantal uitzonderingen aangeduid om ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren mogelijk maken. Een van deze uitzonderingen betreft de realisatie van nieuwe kleinschalige bebouwing voor recreatiedoeleinden. Hieronder vallen ontwikkelingen zoals een restaurant, café, (educatie)centrum of de realisatie van een manege.

De voorgenomen verplaatsingslocatie van de manege is in overeenstemming met artikel 2 lid 4 sub a van de verordening, maar de beoogde bouw van bedrijfswoningen daarbij is daarmee echter in strijd.

De beoogde ontwikkeling c.q. bedrijfsverplaatsing is derhalve realiseerbaar binnen 'Nationaal Landschap Het Groene Hart', mits er zorg wordt gedragen voor het behouden of versterken van de kernkwaliteiten van Het Groene Hart. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van het voorliggend initiatief. Met het erfbeplantingplan wordt bereikt dat de (beperkte) aantasting van het landschap wordt gecompenseerd door de aanleg van landschappelijk verantwoorde en streekeigen beplanting.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning en realisatie van een 2^e tijdelijke bedrijfswoning is bij de voorliggende manege alleen mogelijk op basis van een algemene ontheffing (volgens artikel 15 lid 1) van de verordening als sprake is van een groot openbaar of individueel belang en daarbij tevens aan een aantal voorwaarden voldaan wordt.

Van een dergelijk zwaarwegend belang is in dit geval, mede in het licht van de aanleiding en voorgeschiedenis van voorliggende bedrijfsverplaatsing, naar de mening van de gemeente nadrukkelijk sprake. Ook in het overleg met de provincie daarover werd dat onderschreven.

Daarom is door het college van burgemeester en wethouders van Sliedrecht een verzoek tot algemene ontheffing van de Verordening Ruimte in voornoemde zin ingediend. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben een dergelijke ontheffing, bij schrijven van 29 november 2011, verleend. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting, waarin de betreffende ontheffing is vervat.

2.2.3 Transformatievisie Merwedezone

In de transformatievisie Merwedezone is beschreven op welke punten de integrale kwaliteit van de Merwedezone verbeterd moet worden. Gemeenten, waterbeheerders en provincie schetsen met het opstellen van de Transformatievisie Merwedezone de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de Merwedezone tussen Gorinchem en Alblasserdam. De visie geeft randvoorwaarden voor een gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2015 met een doorkijk naar de verdere toekomst. De Transformatievisie is bedoeld als basis voor verdere uitwerking op projectniveau en is vastgesteld op 8 mei 2009.

Het voorliggend initiatief is gesitueerd in de randzone van het Groene Hart. In de Transformatievisie Merwedezone wordt ten noorden van de Betuweroute ingezet op de realisering van een duurzame en kwalitatieve overgangszone van stad naar land met oog voor de bestaande agrarische belangen. Het streven is ten noorden van de Betuweroute/A15 te komen tot een duurzame, kwalitatieve en groenblauwe overgangszone, genaamd 'Regiopark Merwede'. Hierbij wordt een sterke verwevenheid tussen natuur en recreatie beoogd, waarbij een bescherming wordt geboden tegen een verdere verstedelijking van het Groene Hart en de bestaande verrommeling een halt wordt toegeroepen. Het regiopark dient verder een recreatieve gebruikswaarde te krijgen voor inwoners en passanten. De recreatieve knooppunten vormen de basis voor de ontwikkeling van het regiopark en zijn dé toegangspoorten naar het Groene Hart.

Vanuit recreatie wordt hierin een belangrijke rol toegedacht aan het Werelderfgoed Kinderdijk, het Recreatiegebied Soubergh, het Alblasserbos met het Educatief Streekcentrum Alblasserbos en het nog te realiseren 'Recreatief Knooppunt Sliedrecht'. Deze recreatiegebieden zullen een functie moeten vervullen als pleisterplaats, als begin- en eindpunt van bijvoorbeeld wandel-, ruiter-, en fietstochten in de directe omgeving. Het 'Recreatief Knooppunt Sliedrecht' moet derhalve voorzien in elementen op het gebied van sport, recreatie, natuur en water.

Het uitgangspunt bij alle te realiseren voorzieningen is dat deze een meerwaarde moeten leveren aan de randzone en dat de legitimiteit van een eventuele uitplaatsing uit het stedelijk gebied gewaarborgd is.

Het voorliggend initiatief wordt hierbij noodzakelijk geacht vanwege de realisatie van het woningbouwplan Baanhoek West. De bedrijfsvoering op de bestaande locatie dient te worden verplaatst om deze ontwikkeling mogelijk te maken alsmede een rendabele bedrijfsvoering in de toekomst te waarborgen. Wegens het ontbreken van een alternatieve locatie alsmede de (agrarisch) recreatieve aard van het voorliggend initiatief kan worden geconcludeerd dat wordt aangesloten op de doelstellingen vanuit de Transformatievisie Merwedezone.

2.2.4 Visie Zuidrand Groene Hart

De 'Visie Zuidrand Groene Hart' is een (globale) uitwerking van Transformatievisie Merwedezone gericht op landschap en recreatie, welke op verzoek van Gedeputeerde Staten door de Stuurgroep Merwedezone is opgesteld. De visie vormt een kader voor de ontwikkeling van de recreatieve knooppunten en de verbindingen daartussen.

Als zodanig vormt het uiteraard ook het kader voor de ontwikkeling van het Recreatief Knooppunt Sliedrecht. Het is de wens is om het gehele gebied een eenduidig karakter te geven door het maken van één ontwerp waarin bestaande en nieuwe functies op een landschappelijk goede wijze kunnen worden ingepast.

In het Recreatief Knooppunt Sliedrecht moet minimaal de mogelijkheid geboden worden om de onderstaande nieuwe functies te realiseren:

- recreatieterrein met een vis- en/of recreatievijver (waterberging);
- natuurontwikkeling;
- natuurkampeerterrein;
- kleinschalige horecavoorziening;
- manege en pensionstallen;
- sportvelden gecombineerd met volkstuinen.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het opgestelde Pakket van Eisen de wens aanwezig is om een manege met pensionstalling te realiseren. Het voorliggend initiatief is hierbij reeds specifiek benoemd als een van de mogelijke ontwikkelingen binnen het Recreatief Knooppunt Sliedrecht. De voorgestane locatie leent zich bij uitstek voor het realiseren en in stand houden van een manege.

2.2.5 Realisatiestrategie Ruimte geven

Met de Realisatiestrategie prioriteren de Drechtsteden in de projecten zoals die zijn opgenomen in het begin 2006 door de Drechttraad vastgestelde ruimtelijk kader 'Ruimte geven'. De doelstellingen van de Realisatiestrategie betreffen het versterken van de ruimtelijke structuur in combinatie met een verbetering van het vestigingsklimaat. De Realisatiestrategie 'Ruimte geven' vormt hierbij het kader voor de uitvoering van de essentiële ruimtelijke projecten.

Gebiedsontwikkeling wordt ingezet waar verschillende projecten in verschillende programma's gezamenlijk moeten bijdragen aan realisatie van de gestelde doelen. Ze overschrijden gemeentegrenzen en dragen integraal bij aan de ambities van de Hollandse Delta.

Essentiële gebiedsontwikkelingen zijn:

- A16-zone, economische ontwikkelingsas;
- A15-zone, de overgang tussen stad en land;
- Rivier en land;
- Groen-blauwnetwerk Drechtsteden.

Het voorliggend initiatief is gelegen binnen de gebiedsontwikkelingszone A-15. De A15 heeft een belangrijke functie als achterlandverbinding, maar scheidt tegelijk stad van land. Met de aanleg van de Betuweroute is deze scheiding harder geworden, terwijl de Hollandse Delta zich juist richt op versterking van de relatie tussen stad en land. Het streven is om de oorspronkelijke kwaliteiten van de Alblasserwaard te benutten en de noord-zuidverbindingen te verbeteren. In het kader hiervan is mede de Transformatiezone Merwedezone opgesteld. In de voorliggende paragraaf is reeds ingegaan op de desbetreffende aandachtspunten en de inpassing van het voorliggend initiatief met betrekking tot het 'Recreatief Knooppunt Sliedrecht'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie De Wêreld tusse Wengerde en 't Waoter

Het spanningsveld tussen de beperkt beschikbare ruimte, fysieke mogelijkheden en de maatschappelijke wensen heeft bij de gemeente Sliedrecht geleid tot een behoefte aan een beslis kader om sturing te kunnen geven nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is de Structuurvisie De wêreld tusse Wengerde en 't waoter opgesteld. De structuurvisie bevat drie hoofddoelen:

- Sliedrecht wil op sociaal gebied een pluriforme, tolerante en vitale gemeenschap blijven, waarbij een goed functionerende samenleving centraal staat.
- Fysiek gezien betekent dit dat Sliedrecht een ruimtelijke structuur wil realiseren die zowel kwantitatief als kwalitatief inspeelt op de actuele dynamiek waarbij de sociale waarden behouden moeten blijven.
- Daarbij wil de gemeente een actieve rol spelen in de realisatie van de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur.

In deze visie ligt de nadruk op locaties en functies. Het gebruik van deze afzonderlijke stukjes Sliedrecht moet bijdragen aan een nu en in de toekomst goed functionerende gemeenschap. De gemeente ziet het vergroten van de differentiatie van de woningvoorraad als belangrijkste opgave op het gebied van het wonen om de doorstroming te bevorderen en adequaat te kunnen inspelen op de toenemende vergrijzing. De nadruk ligt op kwaliteit. In eerste is gekozen voor het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande verstedelijkingscontouren.

Het plangebied is gesitueerd binnen het Groen-blauw-rood raamwerk in de polder. Binnen het groenblauwe raamwerk kunnen diverse functies een plek krijgen, zoals de wateropgave, recreatie en in beperkte mate wonen.

Middels deze ontwikkelingen wordt de maatschappelijke waarde van het gebied vergroot en het dorpse karakter van de bestaande kern Sliedrecht beschermd.

Het voorliggend initiatief is noodzakelijk vanwege de grootschalige woningbouwontwikkeling Baanhoek West, nabij de huidige locatie van de manege. Indien voorliggend initiatief niet wordt uitgevoerd wordt, betekent dit voor zowel de bedrijfsvoering van de manege als de ontwikkeling Baanhoek West een belemmering. Een dergelijke nadelige ontwikkeling staat haaks op de wens van de gemeente Sliedrecht om efficiënte en duurzame (woningbouw)ontwikkelingen te realiseren. Eveneens biedt een herlocatie naar het Groen-blauw-rood raamwerk in de polder, de mogelijkheid om het gebied als geheel (maatschappelijk) te versterken.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat het voorliggend initiatief aansluit en een direct gevolg is van de Structuurvisie.

2.3.2 Welstandsnota Sliedrecht 2011

In de voorliggende onderbouwing worden de functie en het gebruik van het plangebied in combinatie met de maatvoering van de bebouwing onderbouwd. Hiermee wordt de basis gevormd voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota. Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

In 2004 is de welstandsnota voor de gemeente Sliedrecht in werking getreden, waarvan de Welstandsnota Sliedrecht 2011 een herziening betreft. In de welstandsnota die voor de hele gemeente Sliedrecht is opgesteld, 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 woongebouwen en bedrijfsgebouwen 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.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd aan de noordzijde van de kern Sliedrecht, aan de zuidrand van het Groene Hart. Het plangebied en het rondomliggend gebied vormen de overgangszone tussen het stedelijk en landelijk gebied. Het gaat hierbij om een landelijk gebied met landschappelijke en cultuurhistorische waarden, behorend bij een veenweidelandschap. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland en internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen, ingericht voor de landbouw.

Het veenweidelandschap is herkenbaar door de regelmatige verkavelingspatronen van smalle kavels en sloten. Het hoge waterpeil heeft ertoe geleid dat de agrarische gronden veelal als grasland bestemd zijn, waardoor een grote openheid in het landschap is ontstaan. Deze kenmerken zijn eveneens van toepassing op het plangebied. Het plangebied is gesitueerd tussen de Betuwelijn, en de daarbij behorende Parallelweg, en de Middelwetering. In de huidige situatie is de planlocatie onbebouwd en in gebruik als agrarisch grasland. De verkavelingsstructuur van de desbetreffende percelen bestaat uit langgerekte smalle kavels, die middels sloten van elkaar gescheiden zijn.

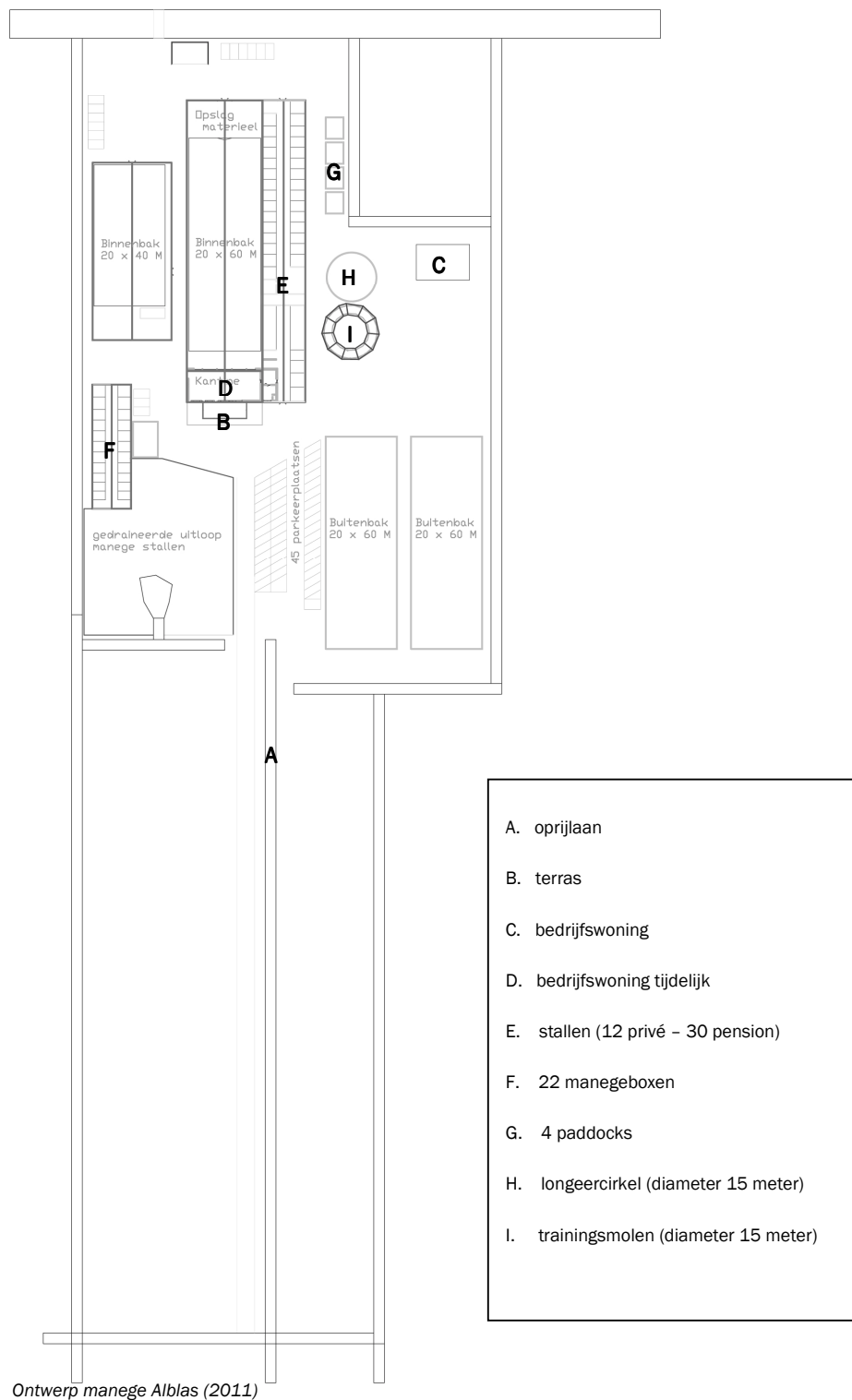
De rondomliggende gronden zijn veelal in gebruik als agrarisch grasland, waarbij aan de Parallelweg diverse (agrarische) bebouwing is gesitueerd. Ten oosten van het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd aan de Parallelweg 17 en 19. In westelijke richting, aan de overzijde van de Tolsteeg, is een agrarisch bedrijf en een woning gesitueerd aan de Parallelweg 21 en 23. Hierbij bevindt zich aan de noordzijde een volkstuinencomplex.

Evenwijdig aan en op een afstand van circa 35 meter ten noorden van de Parallelweg loopt een ondergrondse gastransportleiding.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Het plangebied is centraal gepositioneerd tussen de reeds aanwezige bebouwing van de Parallelweg. Hierbij is onderlinge afstand gehanteerd van circa 400 meter, waardoor de openheid van het rondomliggende gebied wordt behouden. Tevens voorkomt een dergelijke positionering een belemmering voor zowel bestaande agrarische bedrijven in de omgeving als belemmeringen voor het voorliggend initiatief wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten van onder andere de Betuwelijn.

Het plangebied is zover mogelijk van de Parallelweg af gesitueerd. Het doel hierbij is het behoud van het zicht op het landschap vanuit de Parallelweg. De ontsluiting verloopt echter wel via deze verbindingsweg, waarbij het plangebied middels een oprijlaan bereikbaar is.



De manege bestaat uit twee hoofdgebouwen in combinatie met diverse ondersteunende voorzieningen. De beide hoofdgebouwen alsmede de stalvoorzieningen zijn parallel aan de perceelsgrens gesitueerd en georiënteerd naar de Parallelweg. Het centraal ge-positioneerde hoofdgebouw vormt het beeldbepalende element en heeft een belangrijke entreefunctie voor de manege.

De bebouwing bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap, met een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 10,0 meter. Het gebouw heeft een overdekte hal, waarbinnen een binnenbak van 20 x 60 meter is gerealiseerd, in combinatie met de benodigde opslag. Aan de voorzijde van het gebouw is een kantine met (buiten)terras aanwezig, als een vorm van ondersteunende/ondergeschikte horeca, bedoeld voor leden en bezoekers. Het tweede hoofdgebouw is aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd en bestaat eveneens uit anderhalve bouwlaag met kap, maar met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9,0 meter. Het betreft een tweede overdekte hal, waarbinnen een binnenbak van 20 x 40 meter is gesitueerd.

De pensionstalling is verdeeld over twee aparte stalvoorzieningen. De grootste stal is tegen het centraal ge-positioneerde hoofdgebouw aangebouwd en heeft een directe verbinding naar de eerder genoemde binnenbak. De tweede stal is ge-positioneerd voor het tweede hoofdgebouw. De beide stalvoorzieningen bestaan uit een bouwlaag met kap, met een goothoogte van 3,0 meter en een nokhoogte van 5,50 meter. De voorzieningen, welke geen bebouwing betreffen, zijn richting de Parallelweg gesitueerd. Het betreft hierbij twee buitenbakken van 20 x 60 meter en een uitloopzone. De overige ondersteunende voorzieningen zijn al naar gelang de functie en omvang ge-positioneerd over de rest van het plangebied.

De bedrijfsvoering is van een dergelijke aard en omvang dat een directe nabijheid van de woning wenselijk is. Het initiatief voorziet derhalve in de realisatie van twee bedrijfswoningen, waarvan één tijdelijk van aard. De omvang de woningen zal vergelijkbaar zijn met de schaal van de omliggende (bedrijfs)woningen. De eerste bedrijfswoning is gesitueerd in het noordoosten van het plangebied. Het betreft een bedrijfswoning bestemd voor de eigenaren van de manege Alblas. Daartoe wordt een woning gerealiseerd van een à anderhalve bouwlaag met kap, met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 8,0 meter, conform de schaal van omliggende (bedrijfs)woningen. De inhoud daarvan zal maximaal 750 m³ bedragen.



Zijaanzicht bouwmassa manege Alblas (2011)

Een tweede (tijdelijke en kleinere) bedrijfswoning is inpandig gesitueerd in het centraal gepositioneerde hoofdgebouw, boven de kantine, en zal maximaal 250 m³ bedragen. Deze woning is bedoeld voor huisvesting van de terugtrekkende boer en zal komen te vervallen op het moment dat hij/zij de woning verlaat, of komt te overlijden.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het voorliggend initiatief dient landschappelijk inpasbaar te zijn en aan te sluiten op het landschap van de Alblasserwaard. Tot dit doel is door Landschapsbeheer Zuid-Holland een beplantingsplan opgesteld in juni 2011, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting daarvan opgenomen.

3.3.1 Ligging in het landschap

De landschappelijke waarde van het plangebied bestaat uit de openheid van het gebied en het historische verkavelingspatroon. Door de aanleg van de manege wordt het zicht op de polder ter hoogte van de planlocatie, deels ontnomen. De toekomstige manege is echter niet het enige bouwwerk aanwezig of in ontwikkeling. Diverse erven in de nabije omgeving hebben hetzelfde effect. De (beperkte) aantasting van de openheid wordt derhalve gecompenseerd door de aanleg van landschappelijk verantwoorde en streekeigen beplanting.

3.3.2 Erfinrichtingsplan

Het streven is om het voorliggend initiatief inpasbaar te maken in het landschap van de Alblasserwaard. Bij het opstellen van het plan is derhalve rekening gehouden met de weidevogelpopulatie in de directe omgeving en met de nodige watercompensatie die door Waterschap Rivierenland wordt vereist. Eveneens bestaat het sortiment uit soorten, welke niet giftig zijn voor mens en dier. De schets met de gekozen beplanting is besproken in de Commissie Natuur en Landschap van het Gebiedsplatform Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en akkoord bevonden.

Het schetsontwerp voorziet de realisatie van beplanting rondom de parkeerplaatsen, waarmee deze aan het zicht wordt onttrokken. Rondom de paardenbakken is een haag toegepast en aan de westzijde dient een gesloten beplanting langs de stallen aan te worden gebracht. Tot slot wordt middels de toepassing van natuurvriendelijke oevers, de ecologische waarde van de waterlopen vergroot, alsmede de potentiële waterbergingscapaciteit.



Sfeerimpressie landschappelijke inpassing (Landschapsbeheer Zuid-Holland, juni 2011)

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een stedenbouwkundig schetsontwerp daterend van begin 2011 en het erfinrichtingsplan van juni 2011. De daadwerkelijke inrichting is op onderdelen mogelijk nog aan verandering onderhevig. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarvoor de nodige flexibiliteit alsmede voor enige verdergaande bedrijfsontwikkeling in de nabije toekomst.

Het plangebied in zijn geheel opgenomen onder de bestemming 'Sport - Manege', waarbij middels bouwvlakken is aangeduid waarbinnen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gesitueerd dienen te worden. Binnen de bestemming 'Sport - Manege' zijn middels functie- en bouwaanduidingen, nadere inrichtings- en bouweisen vastgelegd. Dit betreft de beide bedrijfswoningen, alsmede de ontsluitingsweg op eigen terrein vanaf de Parallelweg. De belangrijkste elementen uit het beplantingsplan, met name aan de buitenzijde rondom de bebouwing en het erf zijn eveneens vastgelegd om, ondanks mogelijke wijzigingen in het inrichtingsplan, de landschappelijke inpassing te waarborgen.

De aan de zuidzijde gelegen ondergrondse gastransportleiding krijgt een dubbelbestemming 'Leiding - Gas', ter plaatse de belemmeringenstrook op 4 meter aan weerszijden van de hartlijn, wordt van een passende beschermingsregeling voorzien.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in juli 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door UDM midden B.V., die als bijlage is toegevoegd. Het onderzoek heeft tot doel de milieukundige kwaliteit van de bodem te bepalen en om na te gaan of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Hierna is een samenvatting opgenomen.

4.1.1 Bureauonderzoek

In het verleden hebben er op de planlocatie kleine opstallen gestaan en is er sprake van een gedempte sloot in de lengterichting van het perceel. De demping heeft deels plaatsgevonden met de toepassing van gebiedseigen grond maar tevens met een mengsel van klei/slib en afval, waarbij dit gedeelte van de sloot licht tot sterk verontreinigd is, circa 850 m³. In verband met de aanleg van de Betuweroute, is in 2000 een bodemsanering uitgevoerd. Deze sanering houdt verband met de gedempte watergang. Hierbij is circa 180 m³ aan verontreinigend materiaal volledig verwijderd.

4.1.2 Veldbezoek

Op aangegeven van de opdrachtgever en het bevoegd gezag is onderzocht of in de gedempte sloot asbestverdacht materiaal is toegepast. Tevens is bepaald of de verontreiniging, afkomstig van het dempingmateriaal, zich heeft verspreid naar het grondwater. Uit de visuele beoordeling van het opgegraven materiaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Aanvullend hierop is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en xylene.

4.1.3 Conclusie

Op basis van het historisch onderzoek en de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de gedempte sloot niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van asbest in de bodem. Daarnaast blijkt dat de eerder aangetoonde matige tot sterke verontreiniging in het dempingmateriaal niet is aangetoond in het grondwater. De matige tot sterke verontreiniging is zodoende immobiel. Geadviseerd wordt om de gedempte sloot te saneren. Gezien de aangetroffen verontreinigingen en de omvang kan de sanering middels een BUS-melding worden gemeld bij het bevoegd gezag. Geconcludeerd kan derhalve worden dat er geen belemmering aanwezig is vanuit het aspect bodem.

4.2 Geluid

In opdracht van de gemeente Sliedrecht is in juni 2011 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het voorliggend initiatief. Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de realisatie van twee bedrijfswoningen op het onderhavige perceel gelegen aan de Parallelweg te Sliedrecht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de te realiseren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. Hierna is een samenvatting opgenomen van het akoestisch onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd.

4.2.1 Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft. Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dat gelegen is binnen deze zone is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De in de nabijheid van het plangebied gelegen wegen (Parallelweg en de Tolsteeg) hebben een onderzoekszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De geluidgevoelige bebouwing wordt vanwege beide wegen geprojecteerd op een afstand groter dan 250 meter uit de as van de weg, waardoor deze wegen niet relevant zijn voor dit onderzoek.

4.2.2 Railverkeer

Bij de realisatie van geluidgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een spoorlijn is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de onderzoekszone van de Betuwelijn (traject 671). De onderzoekszone van dit spoortraject bedraagt 1.000 meter aan weerszijden van de spoorlijn. De onderzoekszone van de spoorlijn Dordrecht - Gorinchem (traject 680) heeft een zone van 100 meter aan weerszijden van de spoorweg en is voor dit onderzoek niet relevant omdat de woningen op een grotere afstand geprojecteerd worden.

Omdat voor de Betuwelijn nog geen representatieve gegevens beschikbaar zijn, is door Prorail aangegeven dat de intensiteiten uit het Tracébesluit gehanteerd kunnen worden. De prognose-intensiteiten voor 2010-2015 uit Aswin, versie 2007 komen hiermee overeen.

4.2.3 Conclusie

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Betuwelijn de te projecteren geluidgevoelige bebouwing niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 64 dB. Voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde tot maximaal 64 dB verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

De te projecteren woningen hebben een geluidluwe gevel en/of buitenruimte ter plaatse. Tevens dient getracht te worden om ten minste één geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel te situeren. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing dient te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Maatregelen aan de bron, zoals verlaging van intensiteiten, verbetering van materieel etc. zijn niet onderzocht. Deze maatregelen zijn onderdeel van het beleid van Prorail. Het toepassen van raildempers (bronmaatregel) zijn niet doelmatig, de voorkeursgrenswaarde van 55 dB kan hiermee niet worden gehaald. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn financieel niet haalbaar. Afstandvergroting is reeds toegepast, de te projecteren woningen zijn zo ver mogelijk van de spoorlijn gesitueerd.

Geconcludeerd wordt dat een verzoek hogere waarde nodig is ten behoeve van het voorliggend initiatief. Deze wordt in het kader van de omgevingsvergunning aangevraagd.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van een manege in combinatie met een pensionstalling. Een dergelijke ontwikkeling valt niet onder een categorie genoemd in de Regeling NIBM.

4.3.1 Conclusies

De realisatie van een manege heeft een bepaalde verkeersaantrekkende werking, vanwege de paardrijlessen, het pension en de incidentele wedstrijden op deze locatie. In het kader hiervan is middels de NIBM-tool de verkeersaantrekkende werking van het voorliggend initiatief nader onderzocht. Aangezien er bij een manege naast personenauto's ook relatief veel voertuigbewegingen van vrachtauto's en/of paardentrailers plaatsvinden is uitgegaan van een aandeel van 15% met betrekking tot het vrachtverkeer.

Na invoering van deze gegevens in de rekentool (versie juni 2011) blijkt dat kan worden uitgesloten dat de bouw van de manege in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgaande van een worst-casescenario, zijn er maximaal 500 verkeersbewegingen per weekdag mogelijk op deze locatie, terwijl het werkelijke aantal echter veel lager zal zijn (zie onder paragraaf 4.8).

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

4.4.1 Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gevestigd. Vanuit de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is aangegeven dat conform het Besluit Externe Veiligheid een ontwikkeling als beperkt kwetsbaar object aangeduid kan worden, mits:

- het verspreid liggende woningen, woonschepen of woonwagens van derden betreffen, met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- het dienst- en bedrijfswoningen van derden betreft.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van maximaal twee bedrijfswoningen, en bedraagt derhalve minder dan twee woningen per hectare. Het initiatief behoort hiermee tot de categorie 'beperkt kwetsbaar object'. De besluiten met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen sluit hierop aan.

4.4.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Transport buisleidingen

De provincie Zuid-Holland heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld. Ten zuiden van het plangebied, gesitueerd aan de Parallelweg, bevindt zich een hoge druk aardgasleiding gelegen (W-528-01-KR-039). Deze buisleiding heeft een druk van 40 bar en een diameter van 16 inch. Het plangebied ligt buiten de PR 10⁻⁶-contour (30 meter) voor deze leiding, zodat voor het plaatsgebonden risico er geen belemmering aanwezig is. Het plangebied is eveneens gelegen buiten de inventarisatieafstand van 170 meter, behorend bij het groepsrisico. De realisatie van de manege met bijbehorende voorzieningen vindt plaats op circa 200 meter van deze buisleiding. Derhalve is voor het groepsrisico geen belemmering aanwezig.

Binnen het plangebied is één gastransportleiding aanwezig aan de zuidzijde bij het begin van de oprijlaan van het perceel. De realisatie van de manege met bijbehorende voorzieningen vindt eveneens plaats op circa 200 meter van deze gastransportleiding. Gezien de aard van de leiding en voornoemde afstand is geen belemmering voor de bebouwing van de manege aanwezig.

De belemmeringstrook, ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding, is op passende wijze als dubbelbestemming opgenomen met een daarop toegesneden beschermende regeling om de veiligheid van de leiding als zodanig in planologisch opzicht te waarborgen.

Transport spoorwegen

Het plangebied is gesitueerd in de nabijheid van de Betuwelijn. Voor deze transportroute zijn nog geen (officiële) risicocontouren beschikbaar. Vanuit de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid is, op basis van eerder uitgevoerde projecten, geconcludeerd dat de Betuwelijn een aandachtsgebied voor het groepsrisico van circa 200 meter heeft. Aangezien de bedrijfsgebouwen en -woningen alsmede de buitenactiviteiten voor bezoekers zijn gesitueerd buiten deze zone, op een afstand van circa 300 meter, is er derhalve geen belemmering aanwezig.

Hoogspanningsleiding

Ten noorden van het plangebied is de hoogspanningsleiding Papendrecht-Arkel (150 kV) gelegen. Het betreft een hoogspanningsleiding, welke op een afstand van circa 100 meter van het voorliggend initiatief is gelegen. Derhalve is er geen belemmering aanwezig.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Het voorliggend initiatief valt volgens VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder milieucategorie 3.1 (SBI-code 2008 8425).

Dit betekent een richtafstand van 50 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstand die bij een bepaalde ontwikkeling hoort, kan zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijfjes. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen, in dit geval 30 meter. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten bepalend bij maneges.

4.5.1 Conclusie

Een manege is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het initiatief is gesitueerd in het buitengebied, waarbij het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing is op de planlocatie. Dit betekent dat de richtafstand van 50 meter met één afstandstap kan worden verlaagd naar 30 meter. Deze richtafstand geldt in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het initiatief en anderzijds de gevel van een woning. De dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd aan de Parallelweg 17 en 23, welke zich op een afstand van meer dan 300 meter van het initiatief bevindt. Het aspect hinderlijke bedrijvigheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid- en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- voorkomen van overstromingen;
- beperken van gevolgen van overstromingen;
- voldoende en schoon water in het landelijk gebied;
- voldoende en schoon water in het stedelijke gebied;
- voldoende en schoon water in waardevolle en beschermde gebieden;
- inrichten en beheren van de afvalwaterketen;
- overige thema's en gedelegeerde taken.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het verzorgen van een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar rivierenland, waar mensen veilig kunnen wonen, ondernemen en recreëren achter stevige dijken. Eveneens dient er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit aanwezig te zijn in combinatie met het creëren van leefmogelijkheden voor planten en dieren. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Waterschap Rivierenland heeft samen met de gemeente Sliedrecht een (stedelijk) waterplan voor Sliedrecht opgesteld. Het gaat over de kwaliteit van het water, de hoeveelheid water in natte en droge perioden en de wijze waarop het water wordt onderhouden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Specifieke aandachtspunten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zijn dat voor alle ontwikkelingen, waarbij een versnelde afvoer van het hemelwater door toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, een watervergunning op grond van de keur moet worden aangevraagd. Tevens dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' en het Waterplan Sliedrecht gebruikt bij het opstellen van de waterparaagraaf.

4.6.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt in het peilgebied Sliedrecht Noord en heeft een zomerpeil van -2,09 m NAP en een winterpeil van -2,19 m NAP. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort veen. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik als grasland. Het initiatief voorziet in de realisatie van een manege in combinatie met bijbehorende voorzieningen. (Agrarische) bedrijfsvoering, waaronder een manege toe behoort, heeft vanaf maart 2000 te maken met het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij. Dit besluit bevat maatregelen om verspreiding van meststoffen en bestrijdingsmiddelen naar oppervlaktewateren terug te dringen. Bij de nadere inrichting van het plangebied dient derhalve rekening gehouden met de benodigde voorzieningen om te waarborgen dat aan dit besluit wordt voldaan. Ten behoeve van de bedrijfsvoering worden eveneens twee waterlopen in het plangebied (deels) gedempt.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	0	8.350
Verharding	0	0
Halfverharding**	0	712
Onverhard terrein	20.325	4.330
Totaal	20.325	20.325

* indicatieve maatvoering

** halfverharding wordt voor 50% meeberekend

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak met circa 8.706 m² tot gevolg hebben.

4.6.3 Conclusies en aanbevelingen

Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt een eenmalige vrijstelling van 1.500 m² verhard oppervlak, waarvoor geen watercompensatie is behoeft. Dit betekent dat er voor 7.206 m² (8.706-1.500) aan watercompensatie gerealiseerd dient te worden. Hierbij geldt dat voor elke hectare aan nieuw verhard oppervlak een watercompensatie van 436 m³ gerealiseerd dient te worden waarbij een maximale peilstijging in de watergang is toegestaan van 0,20 meter. Dit betekent een bergingsbehoefte van 2.180 m². Aanvullend hierop dient de sloopdemping van 292 m² volledig gecompenseerd te worden. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een omvang van 1.863 m² (1.571+292) gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Deze berging wordt gerealiseerd door het graven van 607 m² aan nieuwe sloten, in combinatie met de realisatie van een vijver. Tevens worden de bestaande sloten in het plangebied vergroot door de toepassing van natuurvriendelijke oevers, waardoor een aanvullende 1.399,5 m² aan waterberging wordt gerealiseerd. In totaal voorziet het initiatief in een waterberging van 2.006,5 m². Hiermee wordt voldaan aan de benodigde waterberging voor, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater, waarbij het vuilwatersysteem wordt aangesloten op de persleiding langs de Parallelweg. Het hemelwater, afkomstig van de daken en schoon terreinwater, kan (vertraagd) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Geadviseerd wordt om ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van de manege een mestkelder te realiseren. Hierin kan het afvalwater afkomstig van de mestopslag, waswater en trailers worden opgevangen, welke niet op het oppervlaktewater of riolering mag worden aangesloten. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Voorliggende waterparagraaf is reeds voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. In haar reactie heeft het waterschap een aantal aandachtspunten geformuleerd, op basis waarvan voorliggende paragraaf is aangepast. Ten behoeve van het voorliggend initiatief dient een watervergunning op grond van de keur aangevraagd te worden. In overleg met het Waterschap is overeengekomen dat gedurende dit traject nader wordt ingegaan op de daadwerkelijke situering en detaillering van de benodigde bergingsvoorziening. Vanuit het aspect water zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan. De quickscan is uitgevoerd door Landschapsbeheer Zuid-Holland in juni 2011, en is als bijlage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

4.7.1 Bureauonderzoek

Om een goede indicatie te krijgen van mogelijk voorkomende diersoorten zijn verschillende verspreidingsatlassen geraadpleegd. Een overzicht hiervan is weergegeven in de literatuurlijst. De verspreidingsatlassen geven een globaal beeld per kilometerhok. Deze informatie is dus beeldvormend en geeft geen gedetailleerde gegevens over een specifieke locatie.

De planlocatie is gelegen in het kilometerhok x:112/y:428 en ligt in de Polder Sliedrecht. Op de website van waarnemingen.nl is gezocht naar waarnemingen van plant- en diersoorten voorkomende in de polder Sliedrecht. Tussen 4 juni 2011 en 2 juli 2011 zijn in de polder 29 waarnemingen gedaan. Dit betreft voornamelijk vogels die ter plaatse zijn aangetroffen. Van slechts één vogelsoort (graspieper) is een territorium vastgesteld, maar deze lag ruim buiten de percelen van het plangebied. Naast vogels zijn er ook diverse sprinkhaansoorten waargenomen, ook deze waarnemingen liggen ruim buiten de percelen en hebben daarnaast een andere biotoopomschrijving bij de waarneming dan agrarisch grasland of oever/sloot. Uit bovenstaande literatuurstudie blijkt dat binnen het kilometerhok diverse beschermde flora en fauna verwacht kan worden.

Omdat het plangebied slechts een klein deel van het kilometerhok beslaat is het noodzakelijk om vast te stellen of bovengenoemde beschermde soorten ook daadwerkelijk binnen de grenzen van het plangebied voorkomen.

4.7.2 Veldinventarisatie

Op 7 april 2011 heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens dit terreinbezoek zijn aanwezige biotopen vastgesteld en is met een quickscan geïnventariseerd of beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving voorkomen. In het plangebied zijn twee biotooptypen te onderscheiden, namelijk grasland en watergangen met oevers. Uit de veldinventarisatie blijkt dat in het plangebied enkele beschermde soorten voorkomen of zijn te verwachten. In onderstaande tabel zijn de aangetroffen soorten weergegeven.

Soortgroep	Aangetroffen soort	Tabel flora- en faunawet
Amfibieën	Groene kikker	Tabel I
Vissen	Bittervoorn	Tabel III
Vogels	Geen vogels aangetroffen	n.v.t.
Zoogdieren	Geen zoogdieren aangetroffen	-

Tabel: aangetroffen soorten tijdens veldbezoek

4.7.3 Conclusies en aanbevelingen

De heer Alblas is voornemens om een manege te bouwen op de aangegeven planlocatie. Een deel van het grasland zal dus verdwijnen, hiervoor in de plaats zullen gebouwen geplaatst worden. Het gebruik blijft ongewijzigd; graasbeheer door paarden (paardenwei). Om een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk te maken worden twee sloten deels gedempt. Een dergelijke ontwikkeling wordt gezien als een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden de volgende specifieke acties om zorgvuldig met de aanwezige flora en fauna om te gaan:

- Voor de groene kikker geldt een generieke vrijstelling, wel geldt de zorgplicht. Zorgvuldig handelen kan bewerkstelligd worden door te werken conform een goedgekeurde gedragscode.
- Voor de bittervoorn dient tijdig een ontheffing te worden aangevraagd, waarbij een compensatie- en mitigatieplan noodzakelijk is. Hierin kunnen ook de overige maatregelen opgenomen worden (zorgplicht).

Verder zijn er geen beschermde soorten aangetroffen die door de geplande aanleg van de manege wezenlijk worden beïnvloed. Voor nadelige effecten op algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt, sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit, een vrijstelling van de ontheffingsplicht. Wel kan de uitvoering van werkzaamheden leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van algemeen voorkomende soorten (tabel 1). Door zorgvuldig werken (zorgplicht) en in de juiste periode kan schade aan deze soorten worden voorkomen.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief dient, na aanleiding van het voorgaande, een Ontheffing flora en fauna aangevraagd te worden. Deze wordt in het kader van de omgevingsvergunning aangevraagd.

4.8 Verkeer en parkeren

Het Waterschap Rivierenland is in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden wegbeheerder van wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- en provinciale wegen. Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt een nieuwe ontsluiting op de Parallelweg gerealiseerd. Vanuit verkeersveiligheid levert dit geen nadelige gevolgen, aangezien aankomend verkeer vanwege het open karakter van het landschap duidelijk zichtbaar is vanaf de Parallelweg.

Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor de manege in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Er worden 64 paardenboxen gerealiseerd.
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als 'buitengebied'.
- Het autogebruik van klanten/bezoekers is 100%.
- De autobezetting van klanten/bezoekers is 2 personen/auto.
- Het autogebruik van werknemers is 50%.
- De autobezetting van klanten/bezoekers is 1 persoon/auto.

Op basis van deze uitgangspunten is het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 338. Het extra aantal motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 236. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van klanten/bezoekers is voor het omliggende wegennet relatief gering. Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Het is echter wel noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen bij de realisatie van een inritconstructie. Deze zal in een later stadium, bij een daadwerkelijke situering en detaillering, aangevraagd worden bij het Waterschap Rivierland.

Parkeren

Voor de te realiseren manege worden de parkeernormen uit de Nota Parkeerbeleid Sliedrecht (2008) gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van een maximale parkeernorm van 0,4 pp per paardenbox. Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 64 paardenboxen, welke een parkeerbehoefte van circa 26 parkeerplaatsen oplevert. De parkeerbehoefte, in combinatie met een parkeernorm van 2 pp per bedrijfswoning, komt neer op een totale parkeerbehoefte van circa 30 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de realisatie van 45 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm.

Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van het Waterschap Rivierenland om het parkeren op eigen terrein te realiseren.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Aan de hand van de Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland is inzicht verkregen in de situatie ter plaatse van het plangebied.

4.9.1 Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld waardevolle verkavelingspatronen, zones met een archeologische verwachting of monumentale boerderijlinten. Verder wordt inzicht gegeven in alle cultuurhistorische waarden die van 'provinciaal belang' belang zijn zoals vastgesteld in de Provinciale Structuurvisie. Hier behoren onder meer cultuurlandschappen, molens en landgoederen. De cultuurhistorische kaart, ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur, kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Het voorliggend initiatief is gesitueerd in een gebied met een lage trefkans voor archeologische sporen in de bodem, maar met een redelijk hoge waarde als vlakelament.

4.9.2 Conclusies

De waardering van het plangebied en het rondomliggend gebied dient ter bescherming van de kernkwaliteiten van Het Groene Hart met zijn unieke recreatieve, landschappelijke en natuurkwaliteiten. In hoofdstuk 2 zijn reeds de relevante beleidskaders geschetst waarbinnen het voorliggend initiatief realiseerbaar is. Derhalve is er voor het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het realiseren van een volwaardige manege met een bijbehorende pensionstalling in combinatie met twee bedrijfswoningen aan de Parallelweg (nog ongenummerd) te Sliedrecht.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die op 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn gesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

Voor het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie ontwikkeling en daarna op beheer en instandhouding van de nieuwe situatie. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Beschrijven Bestemmingen

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is daar waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel betreffende begrippen en de toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwwerk in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Bij de inhoud van de bouwwerken is toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken bij het berekenen van de inhoud worden meegerekend.

5.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**Artikel 3 Sport - Manege**

De tot 'Sport - Manege' bestemde gronden zijn primair bedoeld voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de manege en pensionstalling alsmede 2 bedrijfswoningen, waarvan de inpandige bedrijfswoning tijdelijk van aard is totdat de eerste bewoners daar niet meer woonachtig zijn. Daarnaast is ondergeschikte horeca toegestaan, ten behoeve van een kantine. Ten behoeve van de ontsluiting en de landschappelijke inpassing zijn de aanduidingen 'ontsluiting' en 'groen' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is uitsluitend een ontsluitingsweg toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'groen' uitsluitend groen ten behoeve van landschappelijke inpassing, conform het beplantingsplan, welke als bijlage is toegevoegd. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding is aangegeven. Binnen deze bestemming mogen onder andere ook ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water worden aangelegd. De bouwregels geven voor het overige aan welke regelingen op bedrijfsgebouwen en overkappingen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing zijn.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de tijdelijke bedrijfswoning, aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2' te laten vervallen.

Artikel 4 Leiding – Gas

Over een klein gedeelte van het plangebied is een ondergrondse gastransportleiding gelegen. Deze leiding met een belemmeringstrook van 4 meter aan beide zijden is voorzien van deze dubbelbestemming.

In beginsel mag op deze gronden niet worden gebouwd, maar via omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan onder voorwaarden toch worden gebouwd ten behoeve van de manege. Ook is ter bescherming van de gasleiding een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

5.2.3 Hoofdstuk3: Algemene regels**Artikel 5 Anti-dubbeltelregel**

Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is hoe omgegaan wordt met ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen erkers en balkons. Tevens is een regeling opgenomen dat bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

Artikel 7 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Voorts blijven een aantal met name genoemde onderdelen van de Bouwverordening, in overeenstemming met de Woningwet, buiten toepassing.

Tevens is voor een aantal ondergeschikte afwijkingen van bouwen en/of gebruik ten opzichte van de planregels een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**Artikel 8 Overgangsregels**

In lid 8.1 en 8.2 van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Lid 8.1 onder b geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om desondanks een omgevingsvergunning te verlenen voor het strijdig gebruik of bouwwerk, mits de afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

Artikel 9 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt genoemd als in dit artikel aangehaald.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Manege Alblas is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft geconcludeerd dat de realisatie van twee bedrijfswoningen in strijd is met het provinciaal beoordelingskader, zoals vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Voor de realisatie van deze bedrijfswoningen is derhalve een ontheffing aangevraagd.

Door de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is op 29 november 2011 een ontheffing verleend voor de realisatie van een bedrijfswoning en een tweede, tijdelijke (en persoonsgebonden) bedrijfswoning. De officiële reactie met ontheffing van Gedeputeerde Staten is als bijlage toegevoegd. Derhalve stemt de provincie Zuid-Holland op dit punt in met het voorliggend initiatief.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft in het kader van de watertoetsprocedure een wateradvies gegeven met betrekking tot het voorliggend initiatief. Het Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits de gestelde opmerkingen uit het wateradvies worden verwerkt. De desbetreffende inhoudelijke en tekstuele opmerkingen zijn, voor zover van toepassing, verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Manege Alblas' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het heeft daartoe vanaf vrijdag 14 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Hierbij zijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in het Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Manege Alblas'. Dat verslag is als bijlage toegevoegd.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, alsmede enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Provincie Zuid-Holland, Provinciale Structuurvisie, juli 2010
- Provincie Zuid-Holland, Verordening ruimte, juli 2010
- Stuurgroep Transformatie Merwedezone, Transformatie Merwedezone, 2009
- Drechtsteden, Realisatiestrategie 'Ruimte geven', 2008
- Gemeente Sliedrecht, Structuurvisie De wêrld tusse Wengerde en 't waoter
- Gemeente Sliedrecht, Welstandsnota Sliedrecht 2011, 2011
- Gemeente Sliedrecht, Nota Parkeerbeleid Sliedrecht, 2008

7.2 Websites

- Provincie Zuid Holland, Cultuurhistorische Waardenkaart, juni 2011
- Google(2010). Google Maps, juli 2011
- Microsoft(2011) Bing Maps, juli 2011
- www.watwaswaar.nl, juli 2011
- www.risicoatlas.nl, juli 2011
- <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>
- www.crow.nl