

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Leerbroek, Leerbroekseweg 27'



NL.IMRO.0707.BPLeerbroekseweg27-OW01

Status: Ontwerp
Versie: 2.0

Langerak, 10-04-2017

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik.....	4
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).....	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR).....	11
3.3 Regionaal beleid	12
3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 ‘Open voor elkaar’	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.4.1 Bestemmingsplan ‘Kernen Zederik’	13
3.5 Conclusie	13
4 PLANBESCHRIJVING.....	14
4.1 Plan.....	14
4.2 Landschappelijke inpassing	16
4.3 Ontsluiting en parkeren	17
4.4 Welstandsadvies	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	22
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	23
5.5 Watertoets	26
5.6 Flora en fauna	30
5.7 Luchtkwaliteit	32
5.8 Externe veiligheid	34
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Systematiek van de regels	36

6.3 Bestemmingen	36
6.4 Aanduidingen	36
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
7.1 Exploitatie	37
8 OVERLEG EN INSPRAAK	37
8.1 Vooroverleg/inspraak.....	37
8.3 Zienswijzen	37

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Tekening bestaande situatie	Architektenbureau Bikker BV	1241-O-00	13-09-2016
2	Tekening nieuwe situatie	Architektenbureau Bikker BV	1241-O-01	13-09-2016
3	Schetsontwerp bedrijfspanen	Architektenbureau Bikker BV	1241-O-02a	14-06-2016
4	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20160726-9-13413	26-07-2016
5	Verkennd Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/22123-2016	Juli 2016
6	Ecologische Quicksan	Bureau Waardenburg	16-494/ 16.05666/ DavVo	13-09-2016
7	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4232	28-11-2016
8	Integrale beoordelings-memo	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid	Z-16-31026	28-11-2016
9	Advies Archeologische Monumentenzorg	Hamaland Advies	0161447	12-12-2016
10	Schets nieuwe watergang	Architektenbureau Bikker BV	-	27-03-2017
11	Nota inspraak en overleg	Gemeente Zederik	-	10-04-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het rietdekkersbedrijf Den Hartog Riet is thans gevestigd op het perceel Recht van Ter Leede 21 te Leerdam. De huidige opslagcapaciteiten zijn niet toereikend voor de huidige groei van het bedrijf. De eigenaren van het bedrijf zijn daarom op zoek gegaan naar een representatieve, nette opslaglocatie voor riet en bijbehorende werkmiddelen. Hierbij is men terecht gekomen bij de locatie Leerbroekseweg 27 te Leerbroek. Men is voornemens de volledige agrarische bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en de paardenstal, te saneren en in ruil daarvoor een nieuwe bedrijfshal/opslagloods te realiseren ten behoeve van het rietdekkersbedrijf.

Het perceel Leerbroekseweg 27 te Leerbroek valt binnen het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. Het voorgenomen plan is strijdig met de vigerende bestemming. Een rietdekkersbedrijf betreft geen grondgebonden agrarisch bedrijf en is daarmee niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'.

Op 1 februari 2016 heeft Architectenbureau Bikker namens de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zederik voor de vestiging van het rietdekkersbedrijf op de locatie Leerbroekseweg 27 te Leerbroek. In een schriftelijke reactie (kenmerk SP-2016-0009) heeft de gemeente Zederik aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan middels een bestemmingsplanwijziging. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leerbroekseweg, ten noordwesten van het historische centrum van de dorpskern Leerbroek. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Leerbroekseweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het open agrarische polderlandschap. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de perceelgrenzen met de naastgelegen percelen Leerbroekseweg 19, 23 en 29. Het plangebied is kadastraal bekend onder Leerbroek sectie D, nummers 718 en heeft een oppervlakte van 12.000 m².



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van de gemeente Zederik, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 mei 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Met de aanduiding:

- Bouwvlak

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven.

- Hoofdstuk 2: Beschouwing van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Vigerende beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- Hoofdstuk 5: Milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Leerbroek is één van de kernen van de gemeente Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de oosthoek van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.758 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het dorp Leerbroek telt ongeveer 2500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Leerbroek dankt zijn naam aan een oude waterloop, 'de Leede'. Omstreeks 1025 is volgens bronnen het dorp Ter Leder Broek, later afgekort tot Leerboek, gesticht door Jan I van Arkel. In de middeleeuwen, tussen 1000 en 1300, is men gestart met de ontginning van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. Het natte veengebied is vruchtbaar en daardoor geschikt om in cultuur te brengen. Door het systeem van cope-ontginningen, het graven van afwateringssloten en het ontwerpen van een dijk of oeverwal, ontstonden in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden talloze kavels van ongeveer gelijke lengte en breedte. Leerbroek ligt ten zuiden van de cope-ontginningen van Hei- en Boeicop en Middelkoop. Het ontginningsgebied van Leerbroek vormt een uitzondering op de cope-ontginningen door veel onregelmatigere vormen. Op de in het landschap van nature aanwezige hoger gelegen is de eerste bewoning ontstaan. Ter plaatse van Leerbroek bevonden zich door de lagere ligging minder aantrekkelijke gronden voor vestiging. De dorpskern Leerbroek is langzaam ontstaan van klein dorp met verstrooid liggende huizen tot de huidige lintbebouwing. Het inwoneraantal van het dorp bleef ten opzichte van andere dorpen in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden achter. De reden hiervoor was de geïsoleerde ligging van het dorp. Leerbroek staat bekend om het uit de 14^{de} eeuw daterende kerkgebouw dat in 1935 het landelijke nieuws haalde door de grote brand. De omgeving van Leerbroek kenmerkt zich nog altijd door de agrarische activiteiten. In de beginjaren na de ontginning betrof dit akkerbouw. Momenteel richt men zich met name op veeteelt. Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing. Kenmerkend voor lintbebouwing ter plaatse van het plangebied is de afwisseling van woningen, agrarische bedrijven, maatschappelijke functies en overige niet-agrarische of agrarisch georiënteerde bedrijvigheid. Langs de Leerbroekseweg ziet men een afwisseling van grote karakteristieke boerderijen, kleinere arbeidershuisjes en modernere vrijstaande woningen. De woningen zijn hoofdzakelijk relatief dicht op de Leerbroekseweg gerealiseerd. De overige bebouwing bevindt zich in de tweede bebouwingslijn.

2.2.2 Huidig gebruik

De agrarische activiteiten op het perceel Leerbroekseweg 27 zijn recentelijk beëindigd. De agrarische bebouwing heeft geen actieve functie meer en verkeert thans in een slechte bouwkundige staat. De huidige bebouwing heeft een verrommelde uitstraling. De ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke boeren erf is daarmee grotendeels teniet gedaan. Daarbij is de laatste jaren qua milieu-hygiëne een onwenselijke situatie ontstaan rondom het perceel.



Afbeelding 2: Bestaande situatie plangebied (vanaf Leerbroekseweg)



Afbeelding 3: Bestaande situatie plangebied (vanaf polderlandschap)

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in het Barro, welke is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen (o.a. toevoeging van woningen) bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder bestaat uit drie treden waarmee achtereenvolgens dient te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (Trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (Trede 3).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag is: 'Wanneer is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'?'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip stedelijke ontwikkeling is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader welke ontwikkelingen als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat at het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Indien sprake is van een functieverandering dan wel aanvullende of nieuwe aanduiding, dan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie AbRvS 25 juni 2014, nr. 201310004/1/A1 en AbRvS 18 juni 2014, nr. 201309201/1/A1).

Dat geldt des te meer indien wordt voorzien in aanvullende of geheel nieuwe bebouwing om de ontwikkeling mogelijk te maken (AbRvS 5 maart 2014, BR 2014/65). En, indien een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouw mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een plan dat voorziet in een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 400 m² op een terrein met de bestemming "bedrijf" met een oppervlakte van circa 2.360 m² geen nieuwe stedelijk ontwikkeling mogelijk maakte (zie AbRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1/R3).

In het onderhavige plan wordt in ruil voor de sanering van de volledige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (behoudens de bedrijfswoning en de paardenstal) een bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 1600 m². Vanuit jurisprudentie is hiermee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vereist.

Toetsing aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

1. Het rietdekkersbedrijf is thans gevestigd op het perceel Recht van Ter Leede 21 te Leerdam. De huidige opslagcapaciteiten ter plaatse zijn niet toereikend voor de huidige groei van het bedrijf, waardoor bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is. Op basis hiervan is sprake van een concrete behoefte naar opslagcapaciteiten. De eigenaren van het bedrijf zijn op zoek gegaan naar een representatieve, nette opslaglocatie voor riet en bijbehorende werkmiddelen. Hierbij is men terecht gekomen bij de locatie Leerbroekseweg 27 te Leerbroek.
2. Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), in het buitengebied van het dorp Leerbroek. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig herontwikkelingsplan van een voormalige agrarische bedrijfslocatie dat qua aard en schaal passend is in de lintbebouwing langs de Leerbroekseweg. Gezien het agrarische karakter van het rietdekkersbedrijf kan het bedrijf worden gezien als een passende nieuwe invulling van de bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie. In ruil voor de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw wordt de volledige voormalige agrarische bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en de paardenstal, gesaneerd. Hiermee is per saldo sprake van een afname aan verharding op het perceel Leerbroekseweg 27 te Leerbroek. En daarbij wordt leegstand en verpaupering van de functieloze agrarische bedrijfsgebouwen voorkomen. Het plan is in het kader van bedrijf- en milieuhinder getoetst en voldoet aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Tenslotte wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nieuwe bedrijfshal/opslagloods op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de criteria van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

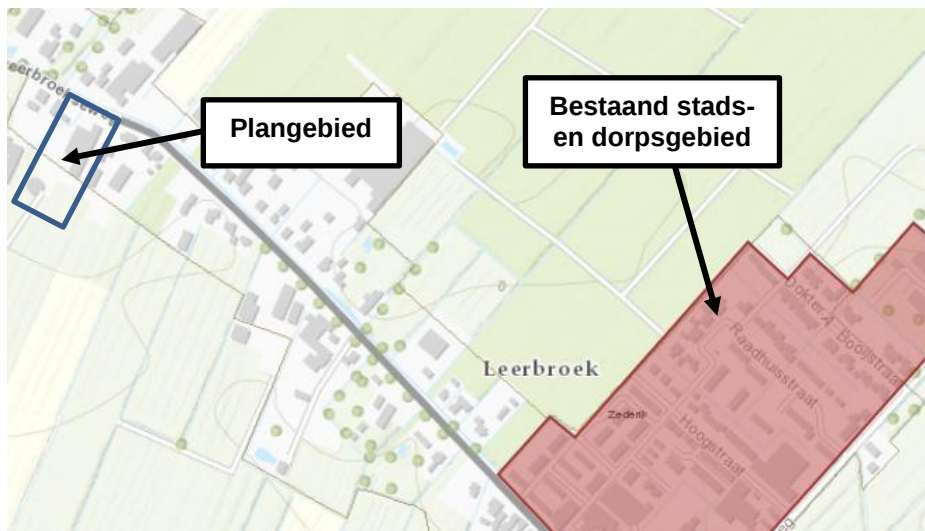
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 4: Bestaand stads- en dorpsgebied Leerbroek

Het onderhavige plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied betreft thans een agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk beëindigd. Als gevolg hiervan hebben de aanwezige bedrijfsgebouwen geen actieve functie meer en is langzaam het verval ingetreden. Het perceel heeft daarmee een verrommelde uitstraling. Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige bebouwing behoudens de karakteristieke boerderij en paardenstal. Met de sloop van het overgrote deel van de verrommelde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding met 494 m².

Conform de regels in het vigerende bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk om het huidige bouwvlak, ter grootte van circa 6650 m², volledig te bebouwen. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het bouwvlak verkleind. Ter plaatse van het bouwvlak wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen, waarmee de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Op basis hiervan is tevens sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast kan de vestiging van een landelijk/agrarisch georiënteerd bedrijf als een rietdekkersbedrijf worden gezien als een passende invulling in de omgeving. Het bedrijf is passend in de gemengde lintbebouwing en de landelijke omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is extra aandacht besteed aan het aspect landschappelijke inpassing. Vanuit landschappelijk oogpunt is ervoor gekozen de nieuwe bedrijfshal in het verlengde van het boerderijgebouw te realiseren, zodat er vanaf de Leerbroekseweg een doorzicht ontstaat naar het achterliggende polderlandschap. Om het landschappelijk doorzicht voor de toekomst te waarborgen wordt ter plaatse een groenstrook opgenomen (bestemmingsvlak 'Groen') met een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is juridisch vastgelegd dat ter hoogte van het landschappelijk doorzicht de beplanting niet hoger mag zijn dan 1 meter (gras of een haag tot 1 meter). In de groenstrook aan de achterzijde ter hoogte van de loods wordt de groenstrook ingeplant middels streekeigen stevige opgaande erfbeplanting, zodat het bedrijf vanuit het landschap groen is ingekleed. Hierbij moet men denken aan knotwilgen,

elzen, meidoorn en/of een beukhaag (geen conifeerhaag van 4 meter hoog). Hiermee wordt het zicht op de naar het achtergelegen naastgelegen (agrarische) bedrijf deels weggenomen en krijgt het plangebied een stevige groene uitstraling.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

In paragraaf 2.2.1 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied heeft thans door de vervallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een verrommelde uitstraling. De volledige bedrijfsbebouwing behoudens de karakteristieke boerderij en paardenstal worden gesaneerd. In ruil daarvoor wordt een nieuwe bedrijfshal/opslagloods gerealiseerd ten behoeve van een rietdekkersbedrijf. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt op een passende en verantwoorde wijze in het landschap ingepast (zie paragraaf 3.2.1). Het landelijk/agrarisch georiënteerde rietdekkersbedrijf is passend in de gemengde lintbebouwing langs de Leerbroekseweg. Het onderhavige plan past binnen de schaal en aard van het gebied (inpassingsplan).

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de provinciale Verordening Ruimte. Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist danwel noodzakelijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio in 2012 de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

De realisatie van de bedrijfshal/opslagloods van het rietdekkersbedrijf Den Hartog Riet is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen. Voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van het rietdekkersbedrijf is een uitbreiding van de opslagcapaciteiten noodzakelijk. Het rietdekkersbedrijf is qua karakter (agrarische georiënteerd) passend in het buitengebied. De karakteristieke boerderij en paardenstal in het voorerfgebied blijven behouden waarmee het authentieke karakter van de regio behouden blijft. De verstorende vervallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en de nieuwe bedrijfshal/opslagloods wordt op een passende en verantwoorde wijze ingepast in het verlengde van de boerderij. Hierdoor ontstaan vanaf de Leerbroekseweg doorzichten naar het achterliggende polderlandschap. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van de gemeente Zederik, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 mei 2013. De grond waarop het plangebied is gelegen heeft de enkelbestemming:

- Agrarisch.

Met de aanduiding:

- Bouwvlak

Het plan is strijdig met de vigerende bestemming. Een rietdekkersbedrijf is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens dient de bestemming ter plaatse van het boerderijgebouw te worden gewijzigd om de boerderij te kunnen bewonen als bedrijfswoning bij het rietdekkersbedrijf. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch' te worden gewijzigd naar 'Bedrijf'.



Afbeelding 5: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik';
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist danwel noodzakelijk.
- Het onderhavige plan leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om bedrijven welke aan het gebied gebonden zijn de mogelijkheid te bieden zich toekomstbestendig te ontwikkelen.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

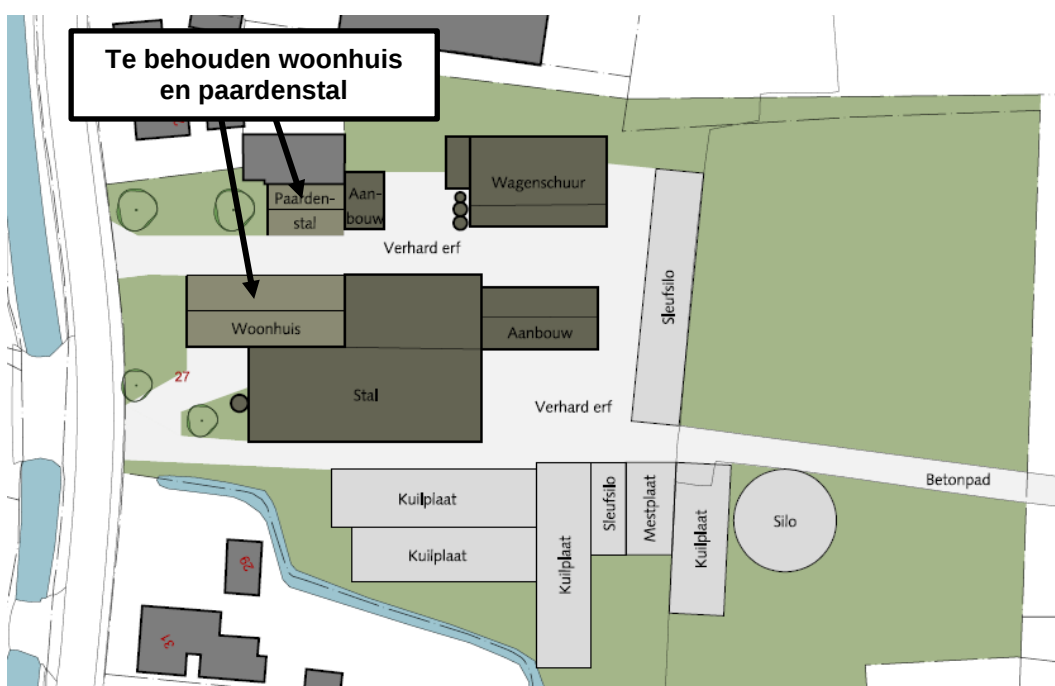
4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

De initiatiefnemers, het rietdekkersbedrijf Den Hartog Riet, hebben thans onvoldoende opslagcapaciteiten voor de huidige groei van hun bedrijf. Men is daarom op zoek gegaan een nieuwe opslaglocatie voor riet en bijbehorende werkmiddelen. Uiteindelijk is men terecht gekomen bij het onderhavige plangebied. Men is voornemens de volledige voormalige agrarische bebouwing te saneren behoudens de karakteristieke boerderij en de paardenstal.

Tabel 1: Bestaande situatie bebouwing/verharding

	Oppervlakte
Voormalige agrarische bebouwing	1165 m ²
Boerderij/woonhuis en paardenstal	328 m ²
Sleufsilo's, mestplaten, kuilplaten	1485 m ²
Totaal	2978 m²



Afbeelding 6: Bestaande situatie

In ruil voor de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, sleuf-silo's, kuilplaten wil men een nieuwe bedrijfshal/ opslagloods realiseren van 25 meter bij 64 meter (1600 m²). Het bedrijfsgebouw heeft een bouw- en goothoogte van 10 en 5 meter. Dit wordt juridisch vastgelegd middels de maatvoerings-aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.

Tabel 2: Nieuwe situatie bebouwing/verharding

	Oppervlakte
Boerderij/woonhuis en paardenstal	328 m ²
Bedrijfsbebouwing	1600 m ²
Totaal	1928 m²

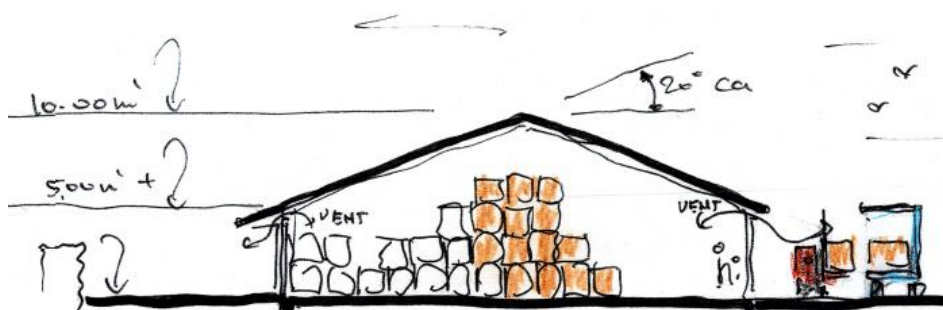
In de bestaande situatie is het conform de regels in het vigerende bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk om het huidige bouwvlak, ter grootte van circa 6650 m², volledige te bebouwen. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het bouwvlak verkleind. Ter plaatse van het bouwvlak wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' opgenomen, waarmee de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt (ter bevordering van het landschappelijke doorzicht). Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

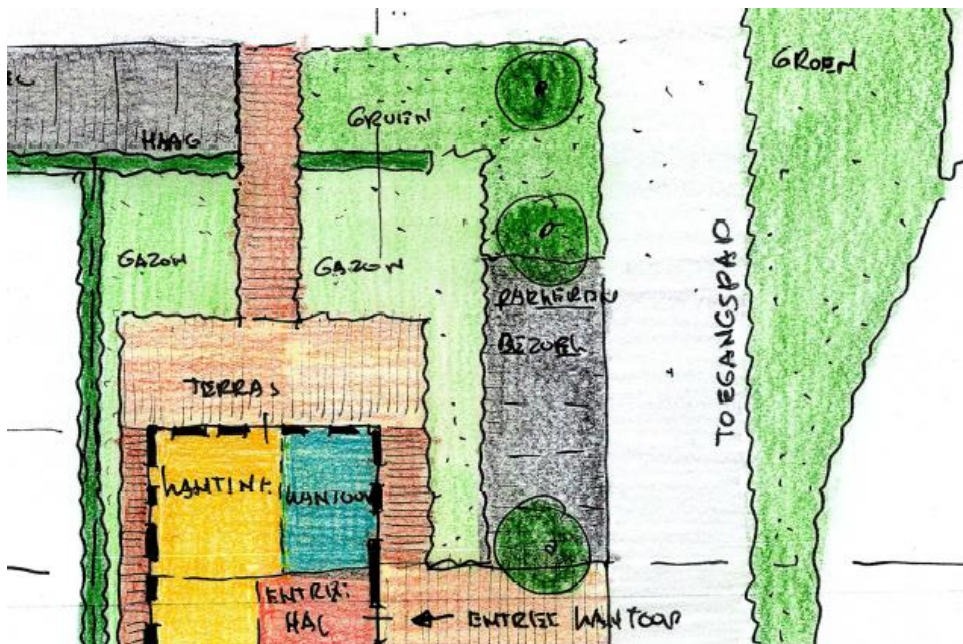


Afbeelding 8: Voorgevel nieuwe bedrijfsgebouw



Afbeelding 9: Doorsnede nieuwe bedrijfsgebouw

De boerderij heeft thans een agrarische functie. De functie wordt gewijzigd naar een bedrijfswoning bij het rietdekkersbedrijf. De boerderij zal worden bewoond door één van de eigenaren van het rietdekkersbedrijf. Het achterhuis van de boerderij zal worden ingericht als kantoor en kantine voor het personeel.



Afbeelding 10: Inrichting achterhuis als kantoor/kantine

4.2 Landschappelijke inpassing

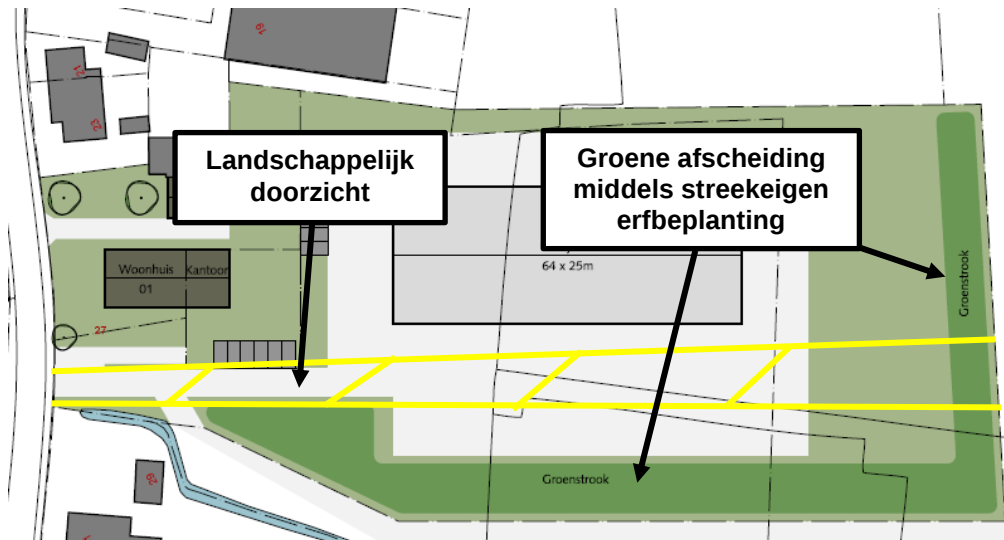
Middels de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het wegnemen van de verrommelde uitstraling en de beperking van de bebouwingsmogelijkheden is reeds sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitsslag te bereiken is door de initiatiefnemer extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het plan.

Omgevingsanalyse

Het plangebied is gelegen in het karakteristieke slagenlandschap van de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Het perceel maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van Leerbroek. Ten zuiden van de lintbebouwing kenmerkt het gebied zich door slagenverkaveling (veenweidegebied) omringd door sloten. In het open slagenlandschap zijn kaden en ontginningssassen gelegen welke veelal zijn beplant met bomenlanen (elzenrijen of knotwilgen) of (gerief) bouselementen. Het sloten- en verkavelingspatroon, het open veenweidegebied, de bomenlanen en de (gerief) bouselementen kunnen worden gezien als de bouwstenen van het landschap in de directe omgeving van het plangebied.

Inrichting plangebied

In de inrichting van het plangebied is aangesloten bij de bouwstenen van het landschap. De nadruk in het plan ligt op het zoveel mogelijk behouden van het karakteristieke boerderijgebouw en de paardenstal. Hiermee blijft het authentieke vooraanzicht van het perceel langs de Leerbroekseweg in tact. Daarnaast wordt door het nieuwe bedrijfshal achter de boerderij en de paardenstal te realiseren een landschappelijk doorzicht gecreëerd vanaf de Leerbroekseweg. Het huidige (agrarische) bouwvlak wordt verkleind, zodat toekomstige bebouwing ter plaatse van het landschappelijke doorzicht is uitgesloten. Om het landschappelijk doorzicht voor de toekomst te waarborgen wordt ter plaatse een groenstrook (bestemmingsvlak 'Groen') met een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is juridisch vastgelegd dat ter hoogte van het landschappelijk doorzicht de beplanting niet hoger mag zijn dan 1 meter (gras of een haag tot 1 meter). In de groenstrook aan de achterzijde ter hoogte van de loods wordt de groenstrook ingeplant middels streekeigen stevige opgaande erfbeplanting, zodat het bedrijf vanuit het landschap groen is ingekleed. Hierbij moet men denken aan knotwilgen, elzen, meidoorn en/of een beukhaag (geen conifeerhaag van 4 meter hoog). Hiermee wordt het zicht op de naar het achtergelegen naastgelegen (agrarische) bedrijf deels weggenomen en krijgt het plangebied een stevige groene uitstraling.



Afbeelding 11: Landschappelijke inpassing

4.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Leerbroekseweg 27 wordt thans ontsloten via een dubbele uitrit op de Leerbroekseweg. Via de Leerbroekseweg, de Lange Schenkel en de Zijkade kan men in westelijke richting de A27 bereiken. De ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

De gemeente Zederik heeft in oktober 2014 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeerbeleid. In bijlage 2 van de Nota Parkeerbeleid zijn de parkeernormen gebundeld in een schema. Het onderhavige gaat uit van de realisatie van een nieuwe bedrijfshal/opslagloods en de functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar een bedrijfswoning bij het rietdekkersbedrijf. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Zederik worden parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 80% meegeteld in de totale parkeerbalans.

Bedrijfswoning

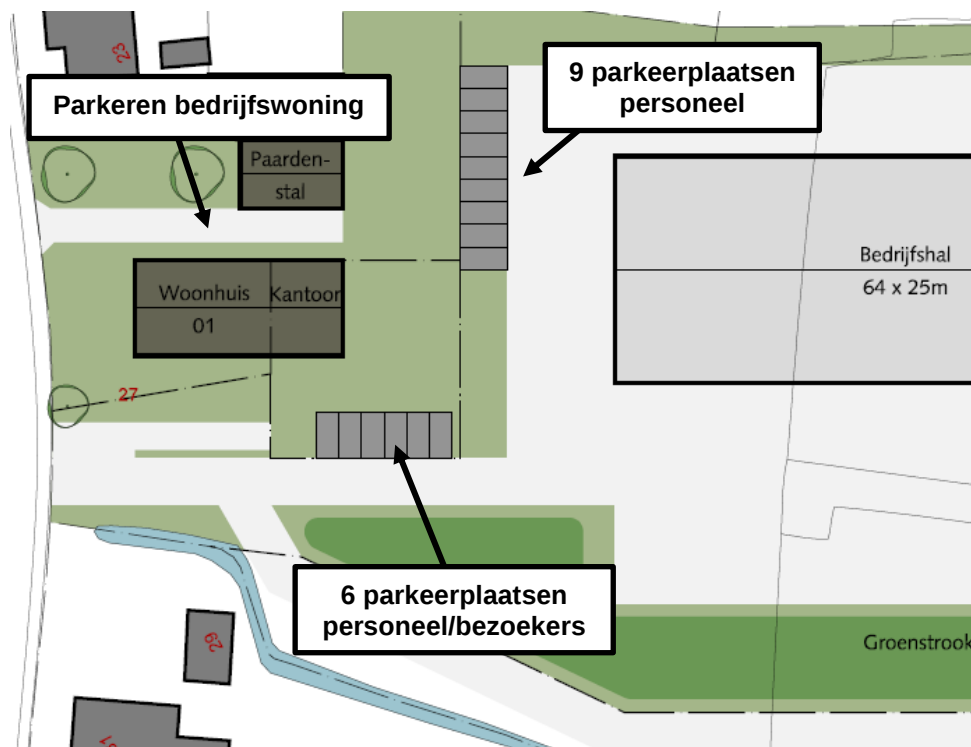
De bedrijfswoning valt onder het woningtype 'Woning Duur met een dubbele uitrit'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Gezien parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 77,3% ($1,7 / 2,2$) worden meegeteld in de totale parkeerberekening dienen voor de bedrijfswoning in totaal 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ($4 \text{ parkeerplaatsen} \times 0,773 = 3,1 \text{ parkeerplaatsen}$). Rondom het boerderijgebouw (ter plaatse van de noordelijke oprit) is voldoende ruimte voor 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Bedrijfshal/opslagloods

De nieuwe bedrijfshal zal worden gebruikt als opslaglocatie voor riet en bijbehorende werkmiddelen. Hiermee valt het binnen de categorie 'arbeids-extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)' van het parkeerbeleid van de gemeente Zederik. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (waarvan 5% voor bezoekers). De nieuwe bedrijfshal heeft een oppervlakte van 1600 m². Hiermee komt de parkeerbehoefte op 14,4, afgerond 15 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het bedrijfsbestemmingsvlak worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Conclusie

Het parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein en daarmee voldoet het onderhavige plan aan de gestelde parkeernormen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Zederik.



Afbeelding 12: Parkeren

4.4 Welstandsadvies

Het onderhavige plan is op 2 maart 2016 beoordeeld in de vergadering van de welstandscommissie en getoetst aan de Welstandsnota van de gemeente Zederik. De welstandscommissie heeft de voorkeur uitgesproken voor de realisatie van één bouwvolume met eenduidige nok en een maximale goothoogte van 5 meter. Het bouwplan is naar aanleiding van deze uitkomsten aangepast (tekeningen in hoofdstuk 4). Het beoogde bedrijfsgebouw heeft een bouw- en goothoogte van 10 en 5 meter. Om een hogere goothoogte in de toekomst te voorkomen wordt ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m): 5 en 10 meter' opgenomen.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Leerbroekseweg (50 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning bij het rietdekkersbedrijf. De bedrijfswoning betreft een bestaand geluidsgevoelig object. De maatvoering en positionering van de bedrijfswoning ten opzichte van de Leerbroekseweg blijft ongewijzigd. Op basis hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft wegverkeerslawaaai geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

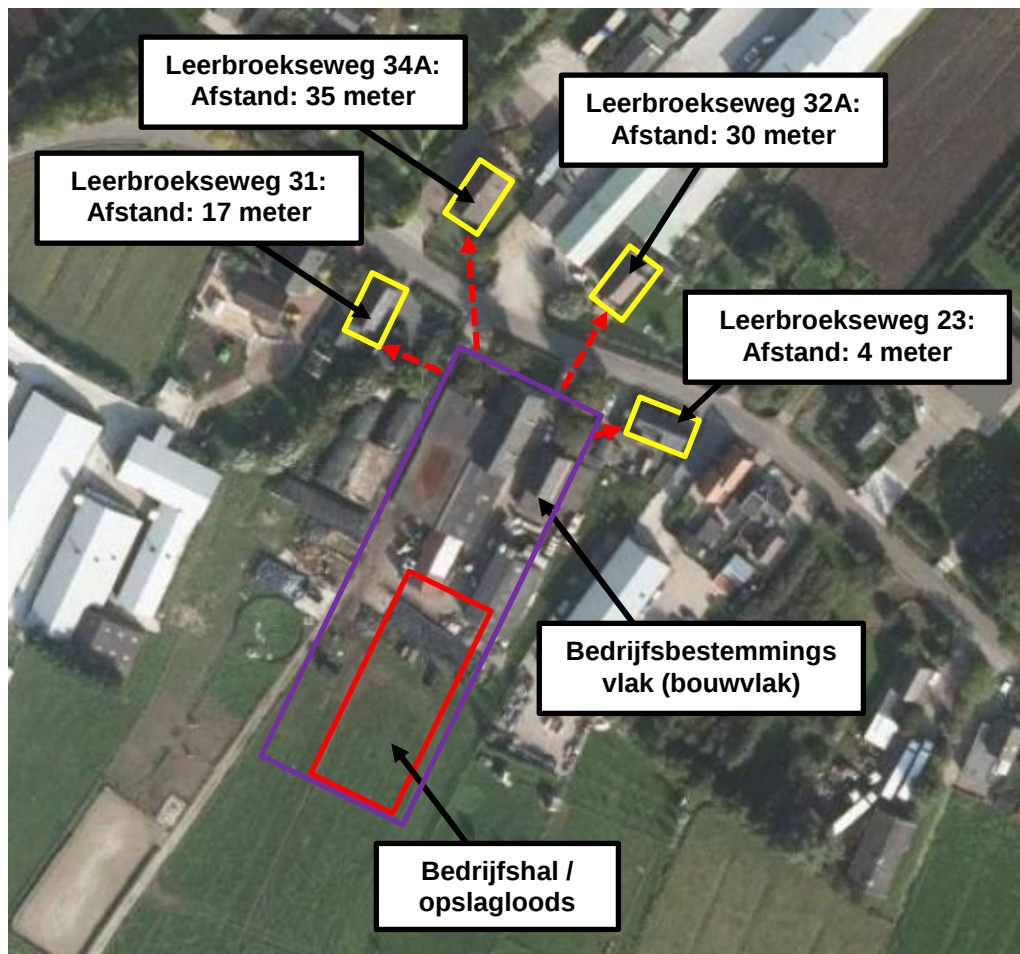
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een bedrijfshal/opslagloods ten behoeve van een rietdekkersbedrijf. Hiermee is sprake van een toevoeging van een nieuwe milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de nieuwe bedrijfshal/opslagloods ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Het perceel Leerbroekseweg 27/ de nieuwe bedrijfshal zal uitsluitend worden gebruikt als opslagloods voor riet en bijbehorende werkmiddelen. De werkzaamheden vinden plaats op een andere locatie. In het kader van milieuzonering kan het rietdekkersbedrijf qua aard en schaal worden vergeleken met een aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m² (milieucategorie 2) Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m² een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid (10 meter voor stof en 0 meter voor geur en gevaar).

Deze richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Het onderhavige plangebied is echter gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. Met betrekking tot het onderhavige plan mag daarmee de grootste richtafstand van 30 meter worden verlaagd naar 10 meter.

In de directe omgeving van de nieuwe bedrijfshal/opslagloods zijn onderstaande milieugevoelige functies (woningen) aanwezig.



Afbeelding 13: Omliggende milieugevoelige functies

Uit bovenstaande blijkt dat uitsluitend voor de woning Leerbroekseweg 23 niet wordt voldaan aan de gestelde gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Vanuit het oogpunt bedrijven- en milieuzonering is middels het onderhavige plan echter sprake van een verbeterde situatie ten opzichte van de omliggende geluidsgevoelige functies waaronder de woning Leerbroekseweg 23. In de bestaande situatie is het mogelijk om op het perceel Leerbroekseweg 27 te Leerbroek een agrarisch bedrijf te starten. Een agrarisch bedrijf is in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering gecategoriseerd in de milieucategorie 3.2 en is daarmee zwaarder dan een rietdekkersbedrijf. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor een agrarisch bedrijf een grootste richtafstand van 100 meter voor geur (30 meter voor geluid en stof en 0 meter voor gevaar). Middels het onderhavige plan wordt de mogelijkheid tot het starten van een agrarisch bedrijf uitgesloten en wordt een functieaanduiding 'rietdekkersbedrijf' opgenomen. Hiermee is het juridisch-planologisch mogelijk om op het perceel Leerbroekseweg 27 naast een rietdekkersbedrijf een bedrijf te starten uit ten hoogste de milieucategorieën 1 en 2. Bovendien is het hoofdgebouw (de bedrijfshal/opslagloods) gelegen op 55 meter van de woning Leerbroekseweg 23. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leef- klimaat en dat het betreffende bedrijf niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

In het onderhavige plan wordt de volledige voormalige agrarische bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en de paardenstal gesaneerd en in ruil daarvoor wordt een nieuwe bedrijfshal/opslagloods gerealiseerd. Er is hiermee sprake van een aanzienlijke ingreep in de bodem, waardoor een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

- *'De bovengrond rondom de bestaande woning en onder de inpandige betonvloer van het te verbouwen stalgedeelte van huidige boerderij betreft licht geroerde zwakzandige klei. Deze grond is licht verontreinigd met alleen lood en zink. Deze verhogingen hebben geen consequenties voor de bestemming wonen;*
- *In de kleiige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater uit peilbuis 1 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde. Dit is een gangbare, niet relevante licht verhoging.*

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen verbouw van de huidige woning tot bedrijfswoning en bouw van een kantoor annex kantine.'

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft het rapport beoordeeld aangegeven dat het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek akkoord is.

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het voorgenomen plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

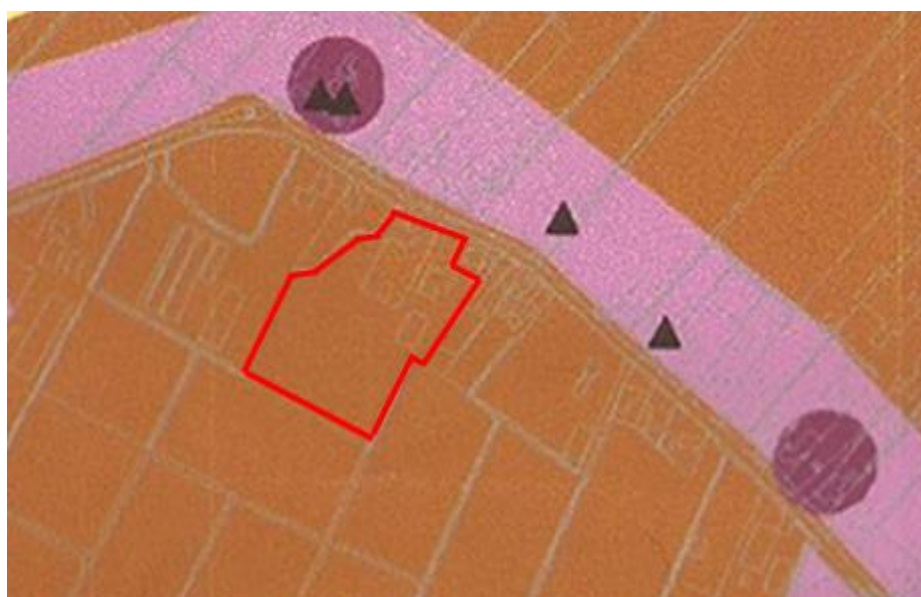
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die er op is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zederik is te zien dat:

- Het plangebied heeft een hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Bruin).



Afbeelding 14: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

In het onderhavige plan wordt 1165 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt een nieuwe bedrijfshal/opslagloods, ter grootte van 1600 m², gerealiseerd. In het onderhavige plan wordt daarmee de vrijstellingsgrens overschreden en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
Vanaf ca. 175 à 225 cm –mv is Hollandveen aangeboord. Hierop zijn in enkele boringen oeverafzettingen van waarschijnlijk de stroomgordel van Gorkum-Arkel aangetroffen, vanaf 100 à 170 cm -mv. In boring 1 zijn mogelijk beddingafzettingen van deze stroomgordel aanwezig, vanaf 180 cm –mv. Dit veen en deze rivierafzettingen worden afgedekt door een pakket crevasseafzettingen van de Schoonrewoerdse stroomrug. In twee boringen loopt dit pakket door tot 200 cm –mv (maximale boordiepte). In boring 1 was boven de crevasse een dunne laag komafzettingen aanwezig. In de overige boringen was de bodem verstoord tot in de top van de crevasse. Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op een crevasserug, deels afgedekt met komafzettingen.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De top van de crevasse is in de meeste boringen verstoord en de komafzettingen zijn in de meeste boringen niet meer intact aanwezig. Alleen in boring 1 is de top van de crevasse naar verwachting nog intact.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De aangetroffen oeverafzettingen zijn ongerijpt en kalkrijk, slechts 50 cm dik en rustend op een veenpakket. Dit maakt dat hier naar verwachting geen gunstige bewoningsomstandigheden op de oever heersten. In de crevasse-afzettingen zijn geen ontkalkte of humeuze lagen aangetroffen. Naar verwachting hebben deze afzettingen niet lang aan het oppervlak gelegen en heersten hier al snel natte, ongunstige bewoningsomstandigheden.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
N.v.t.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Nee
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag. In het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
N.v.t.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is voldoende onderzocht.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Het rapport is op 12 december 2016 beoordeeld en akkoord bevonden door Hamaland Advies uit Zelhem.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende watergangen gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de A-watergang (gedeeld onderhoud) 222857. Aan de oostzijde van het plangebied liggen de B-min watergangen 041367 en 036678.



Afbeelding 15: Legger wateren

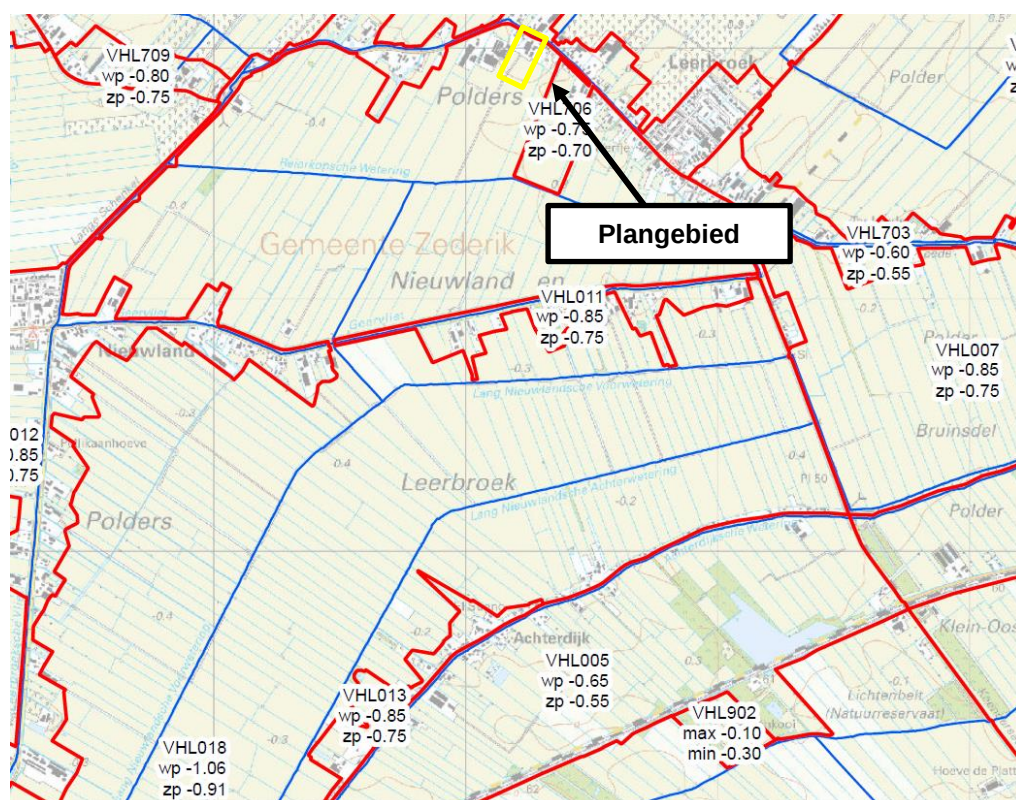
In de verordening 'de Keur' is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszone van 5 meter zijn vergunnings- en/of meldingsplichtig. De geplande werkzaamheden vallen ruimschoots buiten de beschermingszone.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20160726-9-13413). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL018. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,91 m NAP en een winterpeil van -1,06 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.



Afbeelding 16: Uitsnede peilgebiedenkaart Vijfheerenlanden

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het onderhavige plan is sprake van een afname aan verharding. De verharding wordt teruggebracht van 7784 m² naar 7040 m² (een afname van 744 m²). Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist danwel noodzakelijk.

Tabel 3: Bestaande situatie bebouwing/verharding

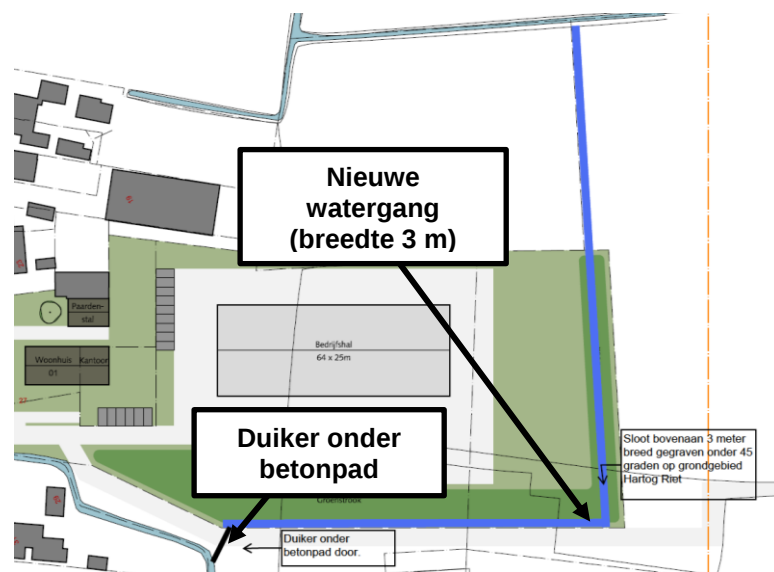
	Oppervlakte
Voormalige agrarische bebouwing	1165 m ²
Boerderij/woonhuis en paardenstal	328 m ²
Terreinverharding	4806 m ²
Sleufsilo's, mestplaten, kuilplaten*	1485 m ²
Totaal	7784 m²

* De bestaande (mest)silo wordt tevens verwijderd, maar is niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een ijzeren omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Tabel 4: Nieuwe situatie bebouwing/verharding

	Oppervlakte
Boerderij/woonhuis en paardenstal	328 m ²
Bedrijfsbebouwing	1600 m ²
Terreinverharding	5112 m ²
Totaal	7040 m²

In het kader van een goede waterhuishouding en om wateroverlast (afwatering) op de belendende percelen te voorkomen, in overleg met omwonende besloten een nieuwe watergang te graven met een breedte van 3 meter (zie afbeelding 17). De nieuwe watergang wordt aangesloten op de omliggende watergangen. De plannen zijn besproken en akkoord bevonden door het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 17: Nieuwe watergang

Riolering

Conform de Leidraad Riolering en het wetenschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe bedrijfshal/opslagloods wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland. Wel is recent een afvoerpijp aangelegd (onder toezicht van het Waterschap Rivierenland). De afvoerpijp is op verantwoorde wijze aangelegd, zodat geen (grond)waterproblematiek kan ontstaan op de belendende percelen.

Regionale of primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern- en/of beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten middels een dubbele uitrit op de Leerbroekseweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Het plangebied maakt, behoudens het Nationaal Landschap 'Groene Hart', geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de volledige voormalige agrarische bebouwing, behoudens het boerderijgebouw en de naastgelegen paardenstal, en de aanwezige silo, sleufsilos, kuilplaten en overige terreinverharding. Vervolgens zal een nieuwe bedrijfshal/opslagloods worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van werkzaamheden die in het kader van ecologie bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Bureau Waardenburg een Ecologische Quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

'Het plangebied heeft geen betekenis voor strikt beschermde soorten van Tabel 2/3 van de AMvB artikel 75. Voor de algemeen voorkomende veldmuis, gewone pad en bruine kikker geldt onder de Flora- en faunawet vrijstelling bij overtreding van verbodsbepalingen. De Provincie Zuid-Holland is voornemens die vrijstelling voor deze soorten te handhaven per 1 januari 2017.'

De Wnb beschermt per 1 januari 2017 een aantal nieuwe soorten, waaronder (vrij) zeldzame planten, insecten en vissen. Geen van deze nieuw te beschermen soorten komt voor in het plangebied.

Binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels tot broeden komen in de periode begin maart tot eind augustus. De voorziene werkzaamheden dienen buiten deze periode te worden uitgevoerd om te voorkomen dat er sprake zal zijn van overtreding van verbodsbepalingen door opzettelijke verstoring en / of vernieling conform de Wet natuurbescherming.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft ecologie.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2014) het volgende overzicht (beoordelingsjaar 2014):

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 - 18 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14,5 – 14,5 µg pm^{2,5}/m³.

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In artikel 4 van het Besluit Niet in betekende mate (NIBM) zijn categorieën en voorzieningen benoemd die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een bedrijfshal/opslagloods valt niet onder een van de benoemde categorieën of voorzieningen. Op basis hiervan dient inzichtelijk te worden gemaakt dat de nieuwe bedrijfshal niet tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In artikel 3 lid 3 van het NIBM staat vermeld dat de toename van concentraties door gemotoriseerd verkeer van en naar de betreffende locatie beschouwd dient te worden. Middels de Rekentool parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijfshal/opslagloods inzichtelijk gemaakt.

De nieuwe bedrijfshal zal uitsluitend worden gebruikt als opslaglocatie voor riet en bijbehorende werkmiddelen. Hiermee valt het binnen de categorie 'arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf). Conform de Rekentool parkeren en verkeersgeneratie van het CROW geldt voor deze categorie een minimale verkeersgeneratie van 3,9 verkeersbewegingen per 100 m² BVO (uitgaande dat het plangebied ligt in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied). De nieuwe bedrijfshal heeft een BVO van 1600 m². Hiermee komt de verkeersgeneratie op 63 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

In de praktijk wordt dit aantal verkeersbewegingen echter bij lange na niet gehaald. Het rietdekkersbedrijf betreft een kleinschalig bedrijf. Per week komen er twee vrachtwagens op het terrein om riet te lossen. Verder heeft het bedrijf slechts 10 bedrijfsbussen rijden. In een 'worst case-scenario' komen deze bedrijfsbussen begin van de dag riet laden en aan het einde van de dag weer terug (meestal gaan de bedrijfsbussen rechtstreeks naar de klant en nemen zij de bedrijfsbussen mee naar huis) en komt één vrachtwagen lossen. In dit geval betreft de verkeersgeneratie max. 42 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

In de bestaande situatie is op de locatie een agrarisch bedrijf aanwezig. Voor een agrarisch bedrijf bestaat geen kengetal voor de verkeersgeneratie. Uitgangspunt is de vuistregel voor bedrijven (niet-zijnde kantoren), deze genereren 4,5 motorvoertuigen per weekdagemaal per arbeidsplaats. Voor een agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van twee arbeidsplaatsen. Hiermee komt de verkeersgeneratie op 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er middels het onderhavige plan sprake is van slechts een beperkte toename aan verkeersbewegingen in relatie tot het bestaande situatie (agrarisch bedrijf). Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan valt binnen het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) het plan in de NIBM-tool gestopt en bepaald of het plan binnen het NIBM valt. Uit de berekening is geconcludeerd dat het plan inderdaad binnen NIBM valt. De omgevingsdienst heeft aangegeven in te stemmen met de bovenstaande onderbouwing en conclusie.

Conclusie

Het onderhavige plan valt binnen het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer.

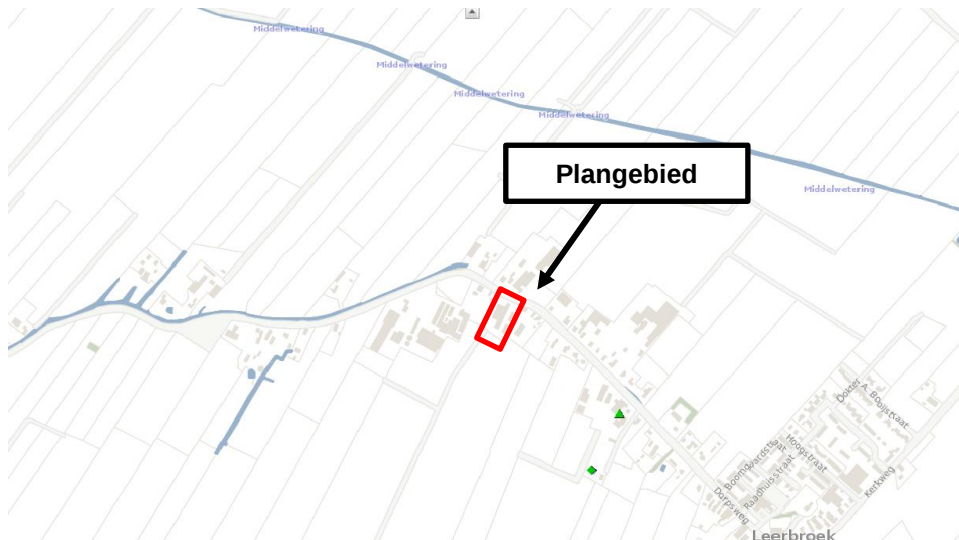
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het onderhavige plan.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leebroek, Leebroekseweg 27' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Leebroek, Leebroekseweg 27' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Leebroek, Leebroekseweg 27' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik', vastgesteld op 27 mei 2013, van de gemeente Zederik. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Hierin worden de bestemmingsregels voor 'Bedrijf' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Leebroek, Leebroekseweg 27' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Ter plaatse van het plangebied wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming wordt een bouwvlak opgenomen.

Tuin

Aan de straatzijde van het plangebied wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'.

Groen

Ter plaatse van de groenstrook aan de west- en zuidzijde van het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Groen'. In de regels van de bestemming 'Groen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee juridisch is vastgelegd dat ter hoogte van het landschappelijk doorzicht de hoogte van de beplanting maximaal 1 meter mag bedragen.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'kantoor'
- Functieaanduiding 'rietdekkersbedrijf';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goot- en bouwhoogte (m): 5 en 10;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bebouwingspercentage (%)': 58
- Bouwvlak.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. De kosten voor de procedure worden gedekt door de leges. Ter zekerheid voor de gemeente is er een 'overeenkomst tot afwenteling planschade' met de initiatiefnemer gesloten, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg/inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Zederik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland en het waterschap Rivierenland. Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 6 januari 2017 t/m 17 februari 2017 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de inspraakperiode is één inspraakreactie en één overlegreactie van de provincie Zuid-Holland ingediend. Beide reacties zijn samengevat en beantwoord in een nota inspraak en overleg. De nota inspraak en overleg is toegevoegd in de bijlage. Het waterschap Rivierenland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.3 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.