

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.5. LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	9
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	9
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	12
3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING	12
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	15
4.1. INLEIDING	15
4.2. RIJKSBELEID	15
4.3. PROVINCIAAL BELEID	17
4.4. REGIONAAL BELEID	23
4.5. GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1. WATER	28
5.2. BODEM	30
5.3. FLORA EN FAUNA	32
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	38
5.5. GELUID	39
5.6. LUCHT	39
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	40
5.8. MILIEUZONERINGEN	42
5.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	47
5.10. VERKEER EN PARKEREN	47
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	49
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	49
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
BIJLAGEN	
- Quickscan Wet natuurbescherming Geerweg 5 te Zoeterwoude, d.d. 2 oktober 2020 (revisie 11 december 2020), Blom Ecologie BV	
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, d.d. 18 januari 2021, Kragten	
- Memo Stikstofdepositie, d.d. 27 april 2021, Els&Linde	
- Aeriusberekening gebruiksfase, d.d. 29 april 2021, Els & Linde	
- Verkennend bodemonderzoek, 5 november 2020, Lingemilieu	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel ter plaatse van de Geerweg 5, te Zoeterwoude. Dit perceel is voor een agrarisch bedrijf, namelijk kaasboerderij De Vierhuizen, in gebruik geweest. Recent zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt, waarna de voormalige agrarische ondernemers het perceel aan de volgende generatie hebben overgedaan.

De nieuwe bewoners hebben niet de intentie om een agrarisch bedrijf te voeren en willen het perceel, te weten het terrein en de bestaande gebouwen, aanwenden voor een toekomstbestendige invulling. De wens van initiatiefnemer is om, naast een woonfunctie, diverse vervolgfuncties binnen de voormalige bedrijfsbebouwing uit te oefenen.

De beoogde nieuwe gebruiksfuncties zijn niet toegestaan op basis van de vigerende agrarische bestemming. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bevat echter een wijzigingsbevoegdheid waarmee het gewenste gebruik, onder gegeven voorwaarden, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

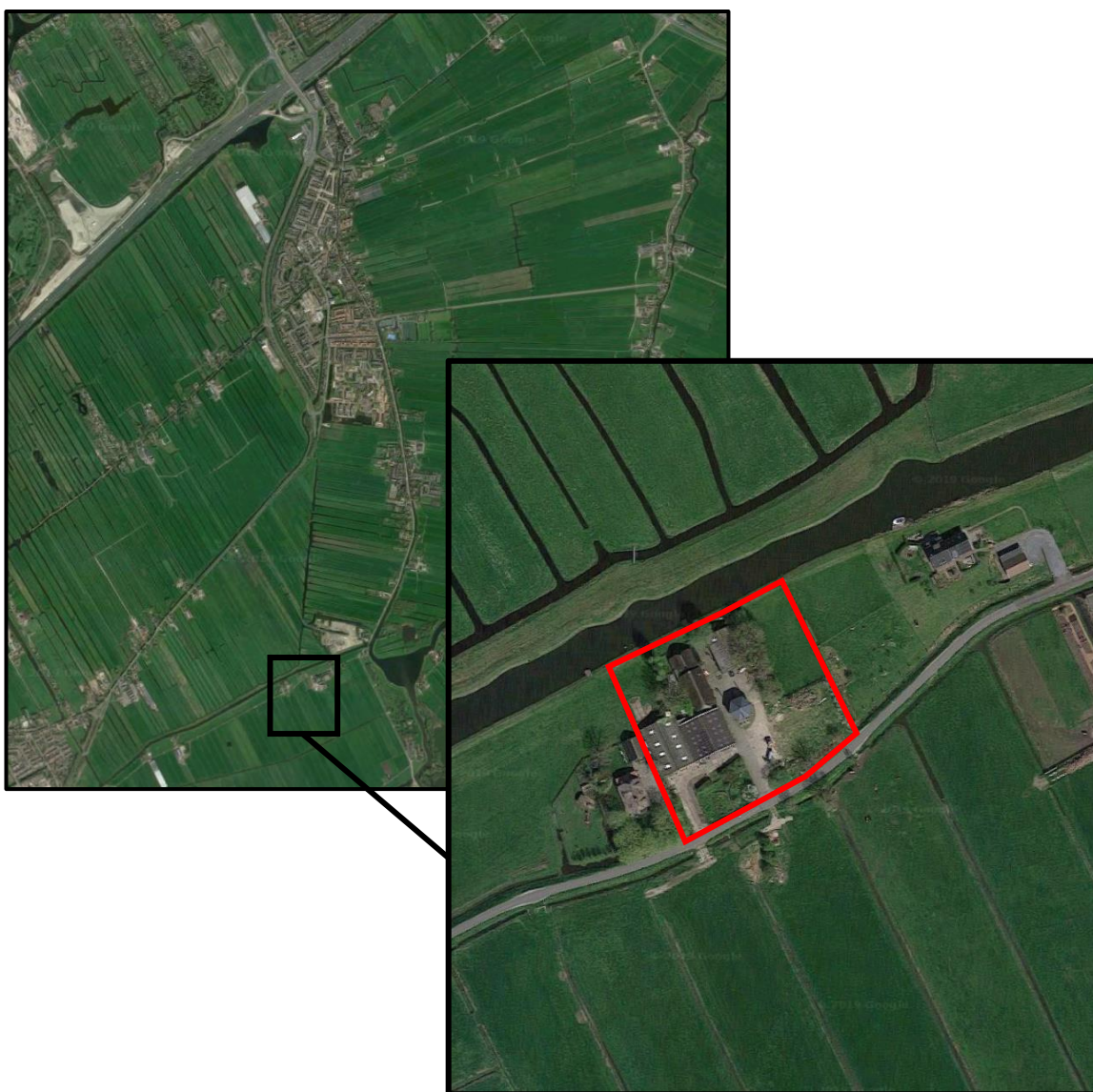
Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid en wordt voorzien in een passend planologisch-juridisch-planologisch kader voor het gewenste initiatief. In dit wijzigingsplan worden de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Zoeterwoude en is, ten zuiden van de kern Zoeterwoude-Dorp, aan de Geerweg 5 gelegen.

Het plangebied wordt gevormd door de percelen die kadastraal geregistreerd zijn onder Zoeterwoude, sectie D, nummers 2350 en 2284.

De grenzen van het plangebied worden ruwweg bepaald door de watergang Ommedijkse Watering (noordzijde), het perceel Geerweg 4a (oostzijde), de Geerweg (zuidzijde) en het perceel Geerweg 5a (westzijde).

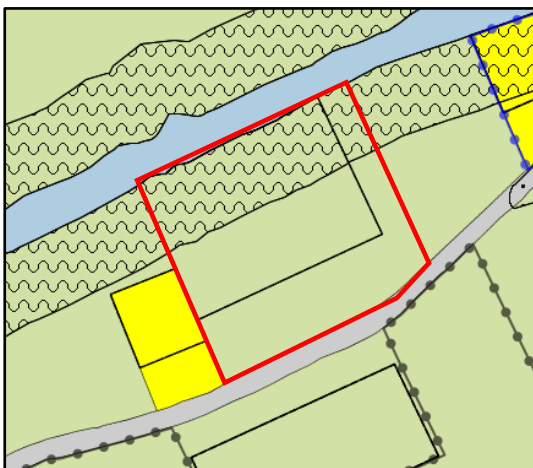


Afbeelding: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Geerweg 5 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', zoals dit op 5 april 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Zoeterwoude is vastgesteld.

De gronden zijn voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Een strook ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied is onderdeel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.



Afbeelding: uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (bij benadering met rode arcering weergegeven)

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' (artikel 5)

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Cultuurhistorische waarden' mogen de gronden benut worden voor grondgebonden veehouderijbedrijven en voor het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens zijn diverse toegestane agrarische en niet agrarische nevenfuncties genoemd. Ook zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en laad- en losvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend binnen het bouwvlak (ter plaatse is een bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak opgenomen) gebouwd mag worden. Er is één bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 700 m³ en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale bouwhoogte van een hooiberg bedraagt 15 meter. Overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Voorts mogen erf- en terreinafscheidingen geplaatst worden met een maximum bouwhoogte van 1 meter indien het bouwwerk zich voor de gevel bevindt en op overige plekken geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter.

In lid 7 wordt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om met toepassing van diverse wijzigingsbevoegdheden het bestemmingsplan te wijzigen. Er zijn wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van vervolgfuncties (artikel 5.7.3 en artikel 5.7.4) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden dienen als grondslag voor dit wijzigingsplan.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' (artikel 4)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' komt overeen met artikel 3 met dien verstande dat het behoud en de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, waarbij het open veenweidegebied met het karakteristieke slotenpatroon en waardevolle doorzichten behouden dient te worden, centraal staat.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 23)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge het bepaalde in de artikelen 5.7.3 en 5.7.4 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied', de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen.

In artikel 5.7.3 is vermeld dat de bestemming Agrarisch met waarden - Cultuurhistorische waarden, onder gegeven voorwaarden, gewijzigd kan worden ten behoeve van (een) vervolgfunctie(s), zoals bedoeld in artikel 1.68 en welke in tabel 5.2 zijn aangegeven.

Met artikel 5.7.4 wordt een algemene wijzigingsbevoegdheid voor vervolgfuncties geboden. Het college is met dit artikel bevoegd om, onder gegeven voorwaarden, een planwijziging toe te passen van de categorieën vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 5.2, teneinde vervolgfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge tabel 5.2 toelaatbare vervolgfuncties.

Onderstaand worden de wijzigingsvoorwaarden behorend bij de genoemde wijzigingsvoorwaarden verantwoord.

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vervolgfuncties als bedoeld in lid 5.7.3 mag alleen toegepast worden indien:

- *De ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwing mag niet worden vergroot en de vigerende bouwmaten mogen niet worden gewijzigd.*

Met dit wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing conserverend opgenomen. Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. De nieuwe voorziene functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.

- *Vervolgfuncties worden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-voormalig agrarisch bedrijfscomplex' aangegeven op de plankaart.*

Op de verbeelding van het wijzigingsplan zijn de bestaande bedrijfsgebouwen nader aangeduid met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-voormalig agrarisch bedrijfscomplex". Binnen deze gebouwen zijn de vervolgfuncties voorzien.

- *indien het een bestaande nevenfunctie betreft, mag deze als vervolgfunctie in gelijke omvang blijven bestaan, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;*

Er zijn momenteel geen nevenfuncties aanwezig binnen het plangebied.

- *voor de (bedrijfs)woning geldt het volgende:*
 - o *verplaatsing van de (bedrijfs)woning is niet toegestaan;*

De (bedrijfs)woning wordt niet verplaatst en is conserverend binnen dit wijzigingsplan opgenomen.

- o *het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige aantal woningen mag niet worden vergroot;*

Binnen dit wijzigingsplan is één woning, de bestaande woning, toegestaan.

- o *indien op de kaart de aanduiding 'karakteristiek' is ingetekend, is ter bescherming en/of behoud van de toegekende cultuurhistorische waarden – de gemeentelijke monumentencommissie gehoord – woningsplitsing van de oorspronkelijke c.q. eerste voormalige bedrijfswoning inclusief daarbij behorende en direct daaraan gekoppelde agrarische bedrijfsgebouwen in ten hoogste twee wooneenheden toegestaan;*

Dit is niet van toepassing op het plangebied.

- o *indien de (voormalige) bedrijfswoning aaneen is gebouwd met een (voormalig) bedrijfsgebouw mag de oppervlakte van een nieuw te projecteren bestemmingsvlak Wonen ten hoogste gelijk zijn aan de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfswoning vermeerderd met de oppervlakte van het aangebouwde bedrijfsgebouw, zoals ter plaatse aanwezig was op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen, de resterende percelen blijven overeenkomstig de onderkende waarden bestemd voor Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden";*

De bestaande woning is met een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming Wonen, waarbij aangesloten is op het bestaande oppervlak (250m²).

- voor de vervolgfunctie dienen de volgende voorwaarden in acht genomen te worden:
 - *de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);*

De vervolgfuncties die met dit wijzigingsplan worden toegestaan leiden niet tot onevenredige beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- *de vervolgfunctie mag de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de directe omgeving niet onevenredig aantasten;*

De vervolgfuncties worden, op de kleine camping na, ingepast in de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen en tasten daarmee de bestaande waarden niet onevenredig aan. Het terrein wordt, behoudens de in paragraaf 4.5 genoemde verbeteringen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit, niet gewijzigd en blijft in gebruik als tuin, erf, voor groen en het weiden van dieren. De genoemde verbetering betreft het versterken/verbreden van de bestaande boomgaard aan de zuidrand van het plangebied. Door de grotere boomgaard wordt de bestaande bebouwing meer groen ingekleed en wordt ook het parkeerterrein, dat direct te noorden van de boomgaard voorzien is, landschappelijk ingepast.

- *de vervolgfunctie mag geen onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking teweeg brengen;*

De toegestane vervolgfuncties hebben nauwelijks invloed op het aantal verkeersbewegingen en hebben geen onevenredige publieksaantrekkende werking. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

- ten behoeve van vervolgfunctie gelden de volgende bouwregels:
 - *vervolgfuncties maken gebruik van de bestaande agrarische bebouwing;*

De vervolgfuncties die met dit wijzigingsplan worden toegestaan worden ingepast in de bestaande bebouwing.

- *overige bebouwing (met uitzondering van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende gebouwen) wordt gesaneerd;*

Dit is niet van toepassing op dit wijzigingsplan. Alle bebouwing wordt van een vervolgfunctie voorzien.

- *indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, kan aanspraak gemaakt worden op de saneringsregeling waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 500 m² terug gebouwd mag worden;*

De bestaande gebouwen zijn geschikt voor de vervolgfuncties. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

- *met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling kan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt worden in ruil voor de bouw van een extra woning, waarbij als ondergrens geldt dat voor de sloop van 1.000 m² (cultuurhistorisch niet-waardevolle) bedrijfsgebouwen of 5.000 m² glas één extra woning gerealiseerd kan worden, met een maximum van drie woningen.*

Dit is niet van toepassing op voorliggend wijzigingsplan.

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie nader beschreven. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoeterwoude kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de nieuwe situatie. In hoofdstuk 4 is de nieuwe situatie getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is getoetst aan relevante sectorale milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied aan de Geerweg 5 maakt deel uit van het landelijk gebied dat gelegen is tussen Leiden en Zoetermeer. Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Zoeterwoude-Dorp gesitueerd en is kadastraal geregistreerd onder de gemeente Zoeterwoude sectie D nummers 2350 en 2284.

Het landelijk gebied betreft een klei op veen en/of een veenweidelandschap met langgerekte kavels, welke begrensd worden door perceelsloten. De bebouwing binnen het gebied is geconcentreerd langs de oude ontginningsassen Weipoort, Westeinde, Zuidbuurt en Zoeterwoude-Dorp.



Afbeeldingen: Op de bovenstaande foto's is de directe omgeving van het plangebied weergegeven. De foto rechtsboven toont de watergang Ommedijkse Watering. Op de foto rechtsonder is de woning ter plaatse van de Geerweg 4a zichtbaar. De foto linksboven toont het noordelijk deel van het (woon)perceel Geerweg 5a. Linksonder zijn de in-/uitritconstructies te zien van de Geerweg 5a (links) en het plangebied (rechts).

Het plangebied betreft één van de vrijstaande percelen die tussen de Geerweg en het dijklichaam, dat langs de noordelijker gelegen watergang Ommedijkse Watering loopt, gelegen zijn. Deze percelen worden in hoofdzaak gebruikt voor woonfuncties en voor (maatschappelijke) agrarische bedrijven. Zo wordt op het perceel Geerweg 4 een zorgboerderij geëxploiteerd en zijn er aangrenzend aan het plangebied woonpercelen (Geerweg 5A en Geerweg 4a) gelegen.

De (woon)bebouwing op de percelen bestaat in hoofdzaak uit één bouwlaag met een kapconstructie, is in uiteenlopende perioden gerealiseerd en wordt gekenmerkt door een karakteristieke landelijke bouwstijl.

De gronden in de directe omgeving van het plangebied worden benut voor agrarische en natuurfuncties.

De Geerweg (60km/u) ontsluit in westelijke richting, via de Ondermeerweg, op de provinciale N206.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfskavel van circa 5530 m². Tot recent is op het perceel kaasboerderij De Vierhuizen gevestigd geweest.

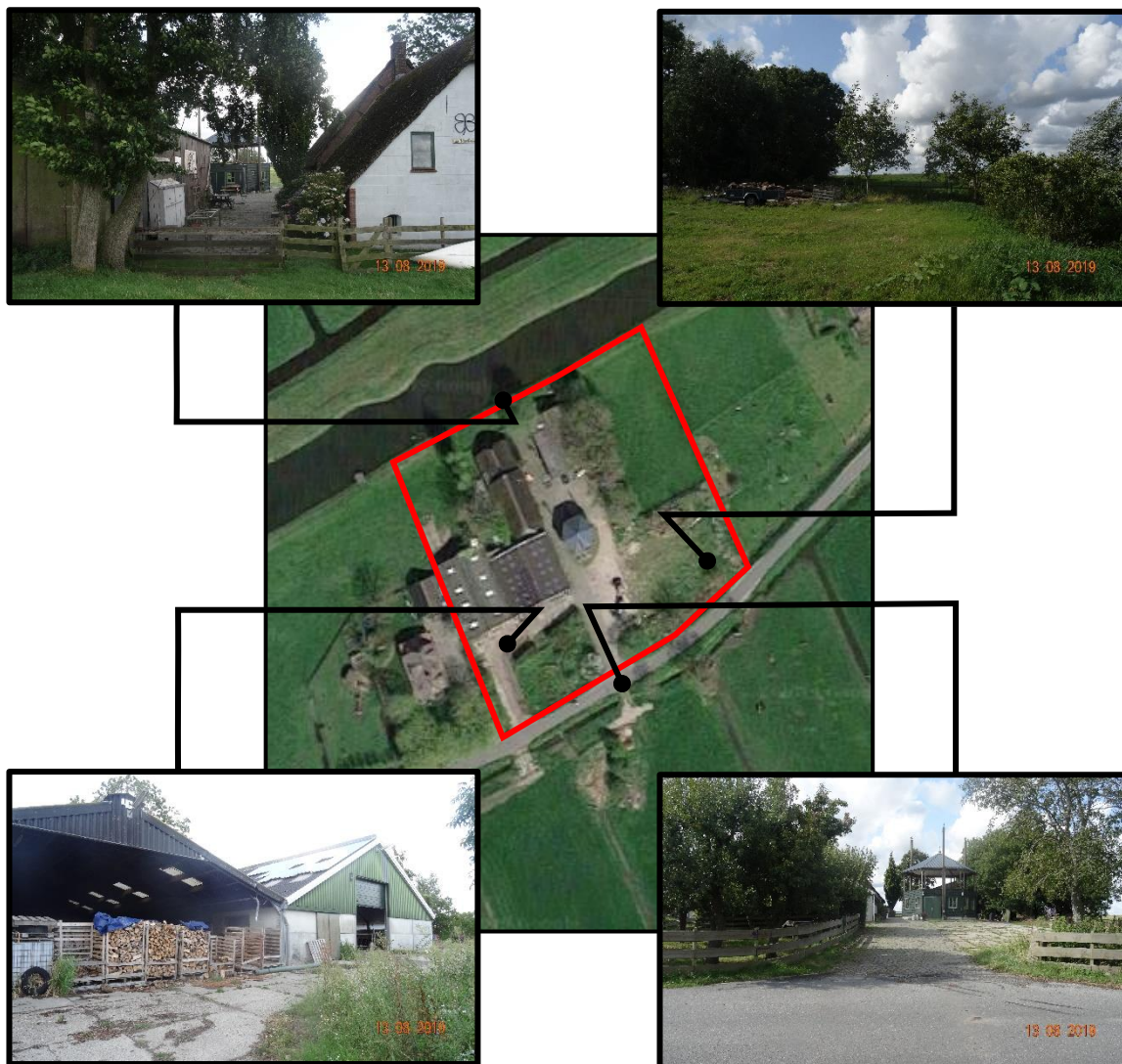
Op het perceel zijn in de loop der tijd een (voormalige) agrarische bedrijfswoning en diverse bouwwerken gerealiseerd. De bebouwing is met een terugligging ten opzichte van de weg gesitueerd, waarbij de aangrenzende gronden als erf, weidegrond en tuin zijn ingericht. De bedrijfswoning is aan de noordzijde van het perceel tegen het dijklichaam aan gelegen. De bedrijfsbebouwing bevindt zich ten zuiden en oosten van de woning en bestaat uit een melkstal, een jongveeststal, een schapenschuurtje, een trekkersschuur en een ontvangstruimte binnen een hooibergconstructie.



Afbeelding: weergegeven is de bestaande situatie. De voormalige functies ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering zijn genoemd.

De gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kapconstructie, waarbij de nokken haaks op de weg zijn gericht.

Er wordt op het eigen terrein geparkeerd. Het voormalige agrarische bouwperceel wordt middels drie in-/uitritconstructies op de Geerweg ontsloten.



Afbeelding: de foto's geven een impressie van het plangebied. De foto linksboven toont de ruimte tussen de bedrijfswoning en de trekkershuur. Op de foto rechtsboven zijn de gronden zichtbaar die voor de kuilvoerplaat in gebruik waren. De voormalige melkstal en jongveeststal zijn op de foto linksonder afgebeeld. Rechtsonder is de inrit vanaf de Geerweg weergegeven, op de achtergrond is de hooiberg zichtbaar.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling

Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Geerweg 5 is tot recent in gebruik geweest voor kaasboerderij De Vierhuizen. Een deel van de bedrijfsbebouwing werd voorts gebruikt door een naburig agrarisch bedrijf. Inmiddels zijn deze activiteiten gestaakt en is het perceel overgegaan op de volgende generatie binnen de familie.

De intentie van de nieuwe eigenaren is om de gronden en bestaande gebouwen, gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de ontwikkelingen binnen de agrarische sector (schaalvergroting) in relatie tot de ruimtelijke omstandigheden ter plaatse, niet langer voor een agrarisch bedrijf te benutten.

Initiatiefnemers hebben een totaalplan voor het plangebied ontwikkeld, waarbij ingezet wordt op functieverandering. Met deze functieverandering wordt een toekomstbestendig perspectief geboden. De nieuwe functies sluiten aan op de karakteristiek van de landelijke omgeving, spelen in op de behoefte om de recreatieve kwaliteiten van de omgeving te benutten en komen voort uit de beroepsactiviteiten/behoeften van initiatiefnemers.

Zo zal de bestaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning door de initiatiefnemers gebruikt worden. De gronden die momenteel als tuin in gebruik zijn blijven als zodanig behouden.

Voor de voormalige melkveestal is een opslagfunctie voor agrarische producten en materieel voorzien. Deze opslagruimte zal door agrariërs uit de directe omgeving benut worden, waarmee hen een veilige en duurzame opslagruimte optie geboden wordt. Daarbij sluit dit gebruik aan bij de karakteristiek van en het functiegebruik binnen de landelijke omgeving.

Dit geldt ook voor het plan om een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen te gebruiken als stal voor boerderijdieren (hobbymatig, ook qua dierenaantal en uitsluitend voor eigen dieren), een schapenstal (hobbymatig, ook qua dierenaantal en uitsluitend voor eigen dieren) en om delen van het perceel als (schapen)weidegrond (hobbymatig, ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied) en boomgaard (gedeeltelijk langs de Geerweg) in te richten. Ook met dit gebruik wordt aangehaakt bij de uitstraling van het landelijke gebied. Daarbij wordt met de genoemde voorzieningen ook de recreatieve aantrekkingskracht van het plangebied vergroot.

Het vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht van het perceel sluit aan bij het streven van initiatiefnemers om recreatieve voorzieningen op het perceel te realiseren. In eerste instantie wordt binnen de bestaande bebouwing een bed& breakfast gerealiseerd. Op het terrein (langs de oost- en noordzijde van het plangebied) zal daarnaast de mogelijkheid tot kleinschalig kamperen worden geboden.

Op termijn worden ook voorzieningen gerealiseerd die geënt zijn op dagrecreatie. De gedachte is om kleine groepen te kunnen ontvangen, een theetuin in te richten en om (fietsende) recreanten de mogelijkheid te bieden om drankje op een terras te drinken en streekproducten te kopen.

Op het terrein is reeds een voormalige hooiberg aanwezig, die als ontvangstruimte is ingericht. Deze ruimte zal multifunctioneel (zonder nadere bouwactiviteiten) gebruikt worden, waarbij ruimte

geboden wordt aan de receptie ten behoeve van de camping. Ook dient deze ruimte als vergaderlocatie voor groepen tot 25 mensen.

Tot slot is in de voormalige trekkershuur de kleine werkplaats van het aannemersbedrijf van initiatiefnemers voorzien. Initiatiefnemer is aannemer en heeft een eenmanszaak. Initiatiefnemer werkt in hoofdzaak op locatie bij klanten. Bepaalde klussen vragen echter voorbereidende werkzaamheden die in de eigen werkplaats uitgevoerd dienen te worden. Daartoe zal de trekkershuur als kleine werkplaats ingericht worden.

In samenhang met het nieuwe gebruik van het plangebied wordt ook gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de terreininrichting te verbeteren en wordt er aandacht besteed aan het versterken van de landschappelijke en natuurwaarden. Dit laatste komt tot uiting in het versterken/verbreden van de bestaande boomgaard aan de zuidrand van het plangebied. Door de grotere boomgaard wordt de bestaande bebouwing meer groen ingekleed en wordt ook het parkeerterrein, dat direct te noorden van de boomgaard voorzien is, landschappelijk ingepast.

Doordat de functies binnen de bestaande terreinmaat en bebouwing worden ingepast blijven de landschappelijke eenheid van de polder, het ritme van het lint, de landelijke uitstraling van het erf en het doorgaande karakter van het talud behouden. Bij de aanplant van groenvoorzieningen wordt rekening gehouden met de gewenste openheid in het gebied: zo wordt de boomgaard uitsluitend ter plaatse van het bestaande terrein versterkt zonder dat dit tot een dichte bebossing zal leiden. De aanplant van groenvoorzieningen wordt zo gekozen dat prominente aanwezigheid van de te parkeren auto's en het te realiseren kleinschalige kampeerterrein voorkomen wordt, zonder dat daarbij dichte groene barrières ontstaan. Voor de boomgaard wordt gekozen voor 4 hoogstamfruitbomen, 2 appels (goudreinette) en 2 peren (Clapps Favourite). Qua verharding voor het terrein en de aan te leggen parkeerplaats wordt gekozen voor halfverharding in de vorm van gebroken puin. Afscheiding tussen parkeervakken wordt minimalistisch aangegeven door middel van lage beplanting. Daar waar bestaande afscheidingen vervangen zullen worden, zal gekozen worden voor afscheidingen in de vorm van lage inheemse groenvoorzieningen of een sober hek in opvallende kleuren, met grote tussenruimtes tussen de planken.

Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied vinden geen wijzigingen plaats. Alle in/uitritconstructies blijven behouden, waardoor de mogelijkheid ontstaat om vervoerstromen (bijvoorbeeld landbouwverkeer ten opzichte van recreatief verkeer) te scheiden.

Op onderstaande afbeelding wordt een impressie van de nieuwe situatie op de korte termijn gegeven. In tegenstelling tot de overige voorziene functies, is de kleine werkplaats qua locatie wel op voorhand vastgelegd. De kleine werkplaats is in de trekkershuur voorzien om eventuele hinder naar de omgeving toe te voorkomen. Voor de overige voorziene functies is dit minder relevant.



Afbeelding: weergegeven is een impressie met het gebruik van de gronden en gebouwen in de nieuwe situatie

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Zoeterwoude in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat heeft geen invloed op, dan wel een relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De planvorming heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een initiatief uitgaat van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag. Bij de functiewijziging die centraal staat in voorliggend wijzigingsplan is geen sprake van extra ruimtebeslag. Het plan hoeft niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

4.3. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken deel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan

bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof verbonden regiokernen
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur
- het bodem- en watersysteem
- energie
- de ruimtelijke situatie van de ondergrond

De provincie zet in op een betere, gebiedsgerichte verweving van de verschillende 'klassieke' functies in de groene ruimte (landbouw, natuur, recreatie, water, cultuurhistorie) en een betere relatie tussen stad en land. Een gezamenlijke opgave is om de groene kwaliteiten zowel binnen als buiten de stad te versterken en de samenhang tussen stedelijke parken, recreatiegebieden, natuurgebieden en agrarisch landschap te vergroten. De provincie zet daarom in op de groenblauwe structuur. Dat is een samenhangend stelsel van verschillende groene ruimtes en routes die stad en land met elkaar verbinden: de grote parken en groenblauwe dooradering in de stad, recreatieve stad-land verbindingen en poorten, recreatiegebieden om de stad, de groene buffers en belangrijke recreatieve routes in het landelijk gebied. De provincie zet voorts in op behoud en versterking van de kwaliteiten van het landschap. Ook blijkt uit de visie dat de nadruk wordt gelegd op een duurzame groei van het toerisme in de provincie.

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied en is in de Omgevingsvisie Zuid-Holland onderdeel van het 'Buiten bestaand stads- en dorpsgebied'. De provincie streeft ernaar de openheid van het landelijk gebied te handhaven, waarbij richting wordt gegeven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, waarbij de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt.

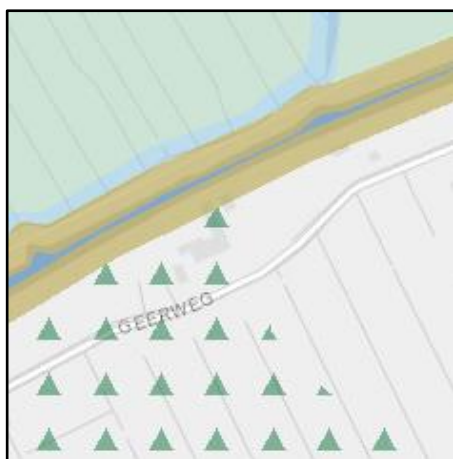
Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. De kwaliteitskaart geeft richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Raadpleging van de kwaliteitskaart leert dat voor het plangebied deel uitmaakt van het gebiedsprofiel Wijk en Wouden. Dit betreft een klassiek polderlandschap van veenweiden en droogmakerijen met strak begrensde stedelijke randen.

Binnen de kwaliteitskaart worden verschillende kaartlagen genoemd, waarbij de volgende relevant zijn in relatie tot het plangebied.

- Kaartlaag 'Herkenbaar waterrijk (veen)weide'

De structuur van veenweidepolders wordt bepaald door oude rivieren, veenstromen en aangelegde weteringen van waaruit het gebied vanaf de middeleeuwen ontgonnen is. De veenweidepolders worden begrensd door hoger gelegen kades. Deze geven de polders een herkenbare vorm. Bijzonder in het gebied zijn de kades op de overgang van het veenweidegebied naar de droogmakerijen. Het plangebied is gelegen op een overgangskade.



Afbeelding: Uitsnede van de kaartlaag 'Herkenbaar waterrijk (veen)weide' ter plaatse van het projectgebied.

Als ambitie voor deze gebieden wordt genoemd om de beleefbaarheid van de verschillende landschappen aan beide kanten van de kade te vergroten. Ook het vergroten van de toegankelijkheid van de kades voor recreatie (fietsen en wandelen) vormt een ambitie.

Ook wordt ernaar gestreefd om Daar waar bodemdaling het sterkst optreedt in te zetten op het verhogen van het waterpeil en beperken van de drooglegging, het zoeken naar alternatieve vormen van grondgebruik op de bodemdalingsgevoelige plekken, die minder last hebben van een hoge grondwaterstand. Bij alternatieve vormen van grondgebruik dient rekening gehouden te worden met de ambitie om de openheid van het gebied te bewaren.

- Kaartlaag 'Droogmakerij als herkenbare eenheid'

De droogmakerijen zijn ontstaan nadat de meren die ontstaan waren door de vervening werden drooggemaakt. Het landschap van de droogmakerijen ligt enkele meters lager en is duidelijk begrensd door een ringdijk met een ringvaart. Het landschap is open en over het algemeen grootschaliger en rationeler verkaveld dan het veenweidegebied. In Wijk en Wouden zijn er droogmakerijen met klei als ondergrond en droogmakerijen met veen in de ondergrond. De venige droogmakerijen hebben een waterrijkere minder draagkrachtige bodem, hetgeen leidt tot smallere kavels en meer sloten. De hoog in het landschap gelegen ringsloten en dijken begrenzen de polders. De bebouwing, wegen en beplanting zijn aan die dijken gekoppeld.

De ambitie voor deze droogmakerijen is om de structuren (eenheid omsloten door ringdijk en behoud hoog/laagstructuur) herkenbaar te houden. Ook wordt het bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de tochten in het bijzonder als ambitie gesteld. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk (uitgezonderd linten en randen).

- Kaartlaag 'Water als structuurdager'

Het boezemwater is zeer karakteristiek voor het polderlandschap. Deze eeuwenoude watergangen verbinden stad, dorp en land met elkaar. Zij zijn landschappelijk gezien de belangrijke structuurdagers van het gebied. Het boezemwater en de boezemkades liggen hoger dan de veengebieden en droogmakerijen en zijn dan ook goed zichtbaar. Van oudsher zijn hieraan de eerste lintnederzettingen ontstaan. Naast hun waterhuishoudkundige functie zijn de boezemvaarten en -kades belangrijke voor de ecologie en recreatie. Ze vormen een aaneengesloten stelsel en zijn daardoor interessante verbindingen voor (water)dieren, fietsers, wandelaars en bootjes.

De ambitie is om bij ontwikkelingen aan en langs het boezemwater rekening te houden met een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied. Ook wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de rol van het boezemwater en boezemkades in het recreatieve netwerk.

- Kaartlaag 'Verbindend vrijetijdslandschap'

Door Wijk en Wouden loopt een uitgebreid netwerk van fietsroutes waaronder twee lange afstand fietsroutes: de LF2 Stedenroute, en de LF4 Midden-Nederlandroute. De veenweidepolders, dijken, lintdorpen en molens vormen het typische Hollandse decor voor deze routes. Het gebied heeft ook een fijnmazig wandelroutenetwerk. De routes verbinden stad, dorp en land en bieden de mogelijkheid om het hele gebied te verkennen. De Geerweg vormt een dergelijke route.

Als ambitie is verwoord dat (nieuwe) obstakels in het netwerk van de routes voorkomen moeten worden en dat de mogelijkheid om de typisch Hollandse landschappen langs deze routes te beleven behouden dient te blijven. Ook het ontwikkelen van een doorgaande route op de kade op de overgang tussen de droogmakerijen en de veenweidepolders behoort tot de ambities.

- Kaartlaag 'Rust en stilte'

De stiltegebieden geven een indicatie van het landelijke gebied van Zuid-Holland. Het zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. In de stiltegebieden is alleen ruimte voor "gebiedseigen" geluid. De kern van Wijk en Wouden is benoemd tot stiltegebied. De voornaamste vorm van ruimtegebruik is hier landbouw en kleinschalige recreatie.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden aan een voormalige agrarisch bedrijfsperceel. De intentie is om in de bestaande bebouwing een woonfunctie (in de voormalige bedrijfswoning), kleinschalige recreatieve functies, kleinschalige

agrarische/hobbymatige functies en een kleine werkplaats te realiseren. In samenhang met de nieuwe functies wordt ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de terreininrichting te verbeteren en nieuwe groenelementen toe te voegen (zie beschrijving van de beeldkwaliteit in paragraaf 4.5)

De nieuwe functies worden ingepast binnen de bestaande bebouwing, er wordt geen extra bebouwingsoppervlak toegevoegd. Het plan heeft daarmee eveneens geen nadelige invloed op landschappelijke structuren. De nieuwe functies passen binnen de karakteristiek van het landelijk gebied en dragen bij aan het versterken van de recreatieve functie. Op basis van het wijzigingsplan wordt tevens de mogelijkheid geboden om de overgangskade voor publiek toegankelijk te maken; dit is in lijn met de intentie van initiatiefnemer. De voorziene kleine werkplaats staat voorts uitsluitend ten dienste van de eenmanszaak van initiatiefnemer en is nodig voor zijn bedrijfsvoering. Doordat de werkzaamheden inpandig plaatsvinden wordt geluidhinder voorkomen. Het wijzigingsplan is in lijn met de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het plangebied.

In de verordening zijn in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en gebiedsbescherming bepalingen opgenomen. Gesteld wordt dat een ruimtelijk plan onder voorwaarden in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien. De provincie hanteert daarbij de trits inpassen, aanpassen en transformeren. Afhankelijk van de complexiteit van een ruimtelijke ontwikkeling en de consequenties voor de gebiedsidentiteit en structuur worden voorwaarden gesteld. Het onderhavige ruimtelijke plan voor de Geerweg 5 kan onder het principe van inpassen geschaard worden. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet niet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een dergelijke bijzondere kwaliteit; het gebied is namelijk gekwalificeerd als groene buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde, zo wordt in het provinciale beleid gesteld. De inzet is om de kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte te behouden of waar mogelijk te versterken. De provincie schrijft voor dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in de bufferzone. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

In de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt binnen een gebied met een bijzondere kwaliteit een beeldkwaliteitsparagraaf bevat, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert tevens dat het plangebied deel uitmaakt van een stiltegebied. De stiltegebieden zijn de (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. Hier vindt men rust en stilte als contrast met het dynamisch stedelijk gebied. Voor dergelijke gebieden geldt in algemene zin dat de rust

niet op significante wijze verstoord mag worden; verstoring dient voorkomen te worden en overlast dient beperkt te worden. In de verordening zijn diverse activiteiten vermeld die niet toegestaan zijn in dergelijke gebieden. Wel toegestaan is het gebruik van een toestel in een woning, de tuin daarvan of een ander bij die woning behorend gebouw, onder de voorwaarde dat het toestel niet hoorbaar is op een afstand van 50 m van dat toestel.

Tevens is in relatie tot de omgevingsverordening van belang dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden aan een voormalige agrarisch bedrijfsperceel. De intentie is om in de bestaande bebouwing een woonfunctie (in de voormalige bedrijfswoning), kleinschalige recreatieve functies, kleinschalige hobbymatige/agrarische functies en een kleine werkplaats te realiseren. In samenhang met de nieuwe functies wordt ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat gebouwen opgeknapt worden en nieuwe groenelementen worden toegevoegd.

De ruimtelijke ontwikkeling die met dit wijzigingsplan wordt toegestaan kan geschaard worden onder inpassen. Zo worden de nieuwe functies ter plaatse van de Geerweg 5 binnen de bestaande bebouwing ingepast, waardoor er geen veranderingen zijn ten aanzien van bestaande structuren (verkaveling, openheid landschap, veenweidegebied, overgangskade). Ook wordt de karakteristiek van de groene buffer gerespecteerd. Tevens passen de nieuwe functies, te weten een woonfunctie in combinatie met kleinschalige agrarische, recreatieve functies en een kleine werkplaats bij de gebiedsidentiteit. De agrarische functies sluiten aan bij de karakteristiek van het landelijk gebied en dragen de recreatieve functies bij aan het versterken van de recreatiefunctie binnen het gebied.

In hoofdstuk 3 is een toelichting op de beeldkwaliteit opgenomen.

Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe functies toegestaan die verstorende uitwerking op de stilte hebben als bedoeld in de omgevingsverordening. Alle nieuwe functies worden ingepast in de bestaande bebouwing waardoor geluiduitstraling naar de omgeving beperkt blijft. Dit geldt ook voor de kleine werkplaats die met dit plan wordt toegestaan in de trekkersschuur. Deze werkplaats dient ter ondersteuning van het aannemersbedrijf, de eenmanszaak, van initiatiefnemer. De werkplaats zal beperkt in gebruik zijn, daar de meeste werkzaamheden op locatie plaatsvinden. De werkzaamheden vinden inpandig en met gesloten deuren plaats, waardoor de geluiduitstraling beperkt blijft. Bovendien is de trekkersschuur in de luwte van het dijktaalud, op relatief grote afstand (circa 50 meter) van de Geerweg gelegen: dit leidt ertoe dat eventuele geluiduitstraling gedempt wordt en er vanaf de Geerweg geen verstorende effecten ervaren zullen worden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds onder het rijksbeleid verantwoord. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de omgevingsverordening.

4.4. Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners). Doelstelling van Holland-Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland-Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland-Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland-Rijnland tot 2020 getoetst. Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland-Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
- Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

In de 'Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland' is in relatie tot het plangebied geen nadere duiding opgenomen. De Ommedijkse Watering is als 'groene verbinding' opgenomen; dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op de Ommedijkse Watering.

Regionale agenda omgevingsvisie 2040

In de "regionale agenda omgevingsvisie 2040" (20 april 2017) voor het Hart van Holland beschrijven de gemeenten Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen, Wassenaar en Zoeterwoude hun ambities en hun gezamenlijke koers voor ontwikkeling van de leefomgeving op hun grondgebied. De visie is geen gedetailleerd plan maar toont de hoofdlijnen voor het langetermijnbeleid.

De gemeenten in het Hart van Holland bouwen voort op ruimtelijke structuren die al lange tijd bepalend zijn, zoals de Oude Rijn, de vijf karakteristiek Hollandse landschapstypen in het gebied (kust en duinen, bollen, plassen, veenweidegebied en landgoederen), snelle verkeersassen (spoorverbindingen, A4, A44) en het netwerk voor langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). Mede dankzij deze structuren is de leefomgeving in het Hart van Holland "compleet, sterk, open en mooi". Deze vier waarden hanteren de gemeenten als leidraad voor verdere ontwikkeling van de leefomgeving. Ook nationale en internationale trends en ontwikkelingen willen de tien gemeenten in hun leefomgeving inpassen.

Voor realisatie van de opgaven en ambities voor de leefomgeving, met een regionale impact, hebben de gemeenten een ruimtelijk kader opgesteld dat uit vijf elementen is opgebouwd:

- Gezonde lucht;
- Gevarieerde verstedelijking langs de Oude Rijn;
- Behoud en versterking van open, robuuste en onderling verbonden landschappen;
- Optimale bereikbaarheid;
- Draagkrachtige ondergrond

In relatie tot dit wijzigingsplan is met name het thema tot behoud en versterking van de landschappen relevant. Het nieuwe gebruik dat met dit wijzigingsplan toegestaan wordt wordt ingepast in de bestaande bebouwing, waardoor geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de openheid, de robuustheid en de onderlinge verbondenheid van landschappen. In lijn met de doelstelling van de omgevingsvisie gaat het wijzigingsplan uit van het versterken van de recreatieve functie en blijft het landschappelijke erfgoed behouden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met de regionale agenda Omgevingsvisie 2040 'Het Hart van Holland'.

Regionaal Energieakkoord 2017

Binnen de regio Holland-Rijnland (waar gemeente Zoeterwoude deel van uitmaakt) hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energieneutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Het streven is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren.

De ambitie van de gemeente Zoeterwoude is om energieneutraal en klimaatbestendig te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Wat nu al voldoet hoeft niet aangepast te worden voor 2050. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energieneutraal te realiseren. Dit kan verder gaan dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

Met dit wijzigingsplan wordt het planologisch kader geboden om nieuwe functies binnen de bestaande bebouwing in te passen. Bij de daadwerkelijke realisatie en in het kader van de eventueel benodigde vergunningaanvraag wordt rekening gehouden met het gestelde in het regionale energieakkoord.

4.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Zoeterwoude heeft op 29 januari 2009 de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld.

In de structuurvisie zijn voorwaarden opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, natuur, (verbrede) landbouw, om zo goed mogelijk te kunnen bijdragen aan de identiteit van het landschappelijke buitengebied. De structuurvisie vormt ook de basis voor het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Het beleid uit de structuurvisie is gebaseerd op twee pijlers, namelijk een functionele analyse, die de (sectorale) kwaliteiten en ontwikkelingen in het plangebied in beeld brengt en een beleidsanalyse die de kaders aangeeft waarbinnen het beleid van de structuurvisie zich moet bevinden. Op basis van deze twee pijlers vindt de belangenafweging plaats.

Het veenweidelandschap speelt hierin een belangrijke rol. Het vormt het kader op hoofdlijnen waarbinnen de ontwikkelingen in het landelijk gebied kunnen plaatsvinden. Op het detailniveau van het gemeentelijk beleid dienen keuzes echter verder uitgewerkt te worden, alvorens ze instrumenteel kunnen worden vertaald. Deze uitwerking heeft onder meer betrekking op specifieke kwaliteiten en waarden van de voorkomende functies in het plangebied, maar ook op verdere invulling van plattelandsvernieuwing en -verbreding. De beleidsvisie richt zich op bescherming van de kwaliteiten van het buitengebied, maar is tegelijkertijd voldoende flexibel om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen in de Geer- en Kleine Blankaardpolder. Een overzichtelijke en eenduidige polder, als gevolg van de geringe grootte van de polder in combinatie met de duidelijk herkenbare begrenzing door de omringende dijk. Er zijn waardevolle kavelpatronen en de situering van oude boerderijen met de kop naar het water is opvallend. Het grondgebruik is weiland. De polder is klein en gevoelig voor grote schaalveranderingen. In de visie wordt gesteld dat het wenselijk is om de eenheid in de polder te bewaren.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden aan een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De intentie is om in de bestaande bebouwing een woonfunctie (in de voormalige bedrijfswoning), kleinschalige recreatieve functies, kleinschalige hobbymatige/agrarische functies en een kleine werkplaats te realiseren. In samenhang met de nieuwe functies wordt ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat het terrein opgeknapt wordt en nieuwe groenelementen (versterking van de boomgaard) worden toegevoegd. De nieuwe functies worden ingepast binnen de bestaande bebouwing, er wordt geen extra bebouwingsoppervlak toegevoegd. Het plan heeft daarmee eveneens geen nadelige invloed op landschappelijke structuren. Deze voor de Geer- en Kleine Blankaardpolder kenmerkende situering van de voormalige boerderijwoning naar het water blijft behouden. De nieuwe functies passen binnen de karakteristiek van het landelijk gebied en dragen bij aan het versterken van de recreatieve functie. Hiermee kan worden gesteld dat voorliggend wijzigingsplan in lijn is met de structuurvisie.

Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Zoeterwoude

In het beeldkwaliteitplan komt de beeldkwaliteit van het landelijk gebied van Zoeterwoude op verschillende schaalniveaus aan de orde: polder, lint en erf. Elk schaalniveau is van belang voor een kwalitatief hoogwaardig buitengebied.

In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat aandacht voor landschap en cultuurhistorie belangrijk is voor de instandhouding van het landschap. Voor een duurzame instandhouding van het landschap is er ook ontwikkelingsruimte nodig voor bewoners, gebruikers en grondeigenaren. Die ruimte wordt in het bestemmingsplan geboden, maar is afhankelijk van de locatie binnen de gemeente. Aan de mogelijke ontwikkelingen worden in dit beeldkwaliteitplan eisen gesteld als het gaat om de beeldkwaliteit. De gewenste beeldkwaliteit is afgeleid van de cultuurhistorische opbouw van het gebied met open landbouwgebieden en kleinschalige bebouwingslinten.

Het plangebied is gesitueerd aan de Geerweg en maakt deel uit van de drooggemaakte Geer- en Kleine Blankaardpolder, welke wordt gekenmerkt door een overzichtelijk open polderbeeld als gevolg van de geringe grootte, de gelijkmatige verkaveling en het open agrarisch gebruik. Doordat de polder is uitgeveend, ligt het gebied duidelijk lager dan de ringvaart. Het zeer flauwe dijktaalud (en de daarop gelegen beplante erven) markeert de contour van de polder. Het slotenpatroon is fijnmazig en daarmee vergelijkbaar aan het veenweidelandschap.

De boerderijen langs de Geerweg zijn ontstaan na 1867 toen de waterplas, die door eerdere vervening was ontstaan, is drooggemaakt. De boerderijen zijn georiënteerd op de ringvaart; de voorkant is op het water gericht. De oude boerderijen liggen relatief ver van elkaar op de flauwe helling van de ringdijk. Later zijn er ook boerderijen langs de weg bij gebouwd. Er zijn langs de Geerweg geen monumenten.

In het beeldkwaliteitplan is de visie opgenomen om de Geerpolder als landschappelijke eenheid te behouden, met het open agrarisch landschap en de kleinschaligheid van de weinige erven. Het is van belang de polder als eenheid te benaderen, ook al maakt een deel van de polder deel uit van omliggende gemeenten. Het zeer flauwe, groene taalud moet worden beschermd tegen ontwikkelingen die het doorgaande karakter van het taalud aantasten. Geen nieuwe gebouwen die ruimtelijk geen deel uitmaken van de bestaande erven en geen annexatie van het taalud door tuinen.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat ontwikkelingen specifiek getoetst moeten worden aan de richtlijnen die gegeven worden voor de te onderscheiden polders, linten en monumenten.

Voor de Geerpolder hebben de relevante richtlijnen betrekking op het behoud van het open polderkarakter, het voortzetten van de landelijke uitstraling van de erven, het minimaal gebruik van stedelijke materialen in het buitengebied en het stimuleren van streekeigen beplanting.

In relatie tot de Geerweg als lint zijn richtlijnen met betrekking tot het behoud van het lintkarakter, het continueren van de herkenbare profielopbouw, het voortzetten van de landelijke uitstraling van de erven, het voorkomen van het toepassen van stedelijke materialen en het stimuleren van streekeigen beplanting van belang.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden aan een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. De intentie is om in de bestaande bebouwing een woonfunctie (in de voormalige bedrijfswoning), kleinschalige recreatieve functies, kleinschalige/hobbymatige agrarische functies en een kleine werkplaats te realiseren. In samenhang met de nieuwe functies wordt ook de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat het terrein opgeknapt wordt en nieuwe groenelementen worden toegevoegd. De nieuwe functies worden ingepast binnen de bestaande bebouwing, er wordt geen extra bebouwingsoppervlak toegevoegd, en binnen de bestaande terreinmaat van de voormalige agrarische bedrijfskavel. Doordat de functies binnen de bestaande terreinmaat en bebouwing worden ingepast blijven de landschappelijke eenheid van de polder, het ritme van het lint, de landelijke uitstraling van het erf en het doorgaande karakter van het talud behouden. Bij de aanplant van groenvoorzieningen wordt rekening gehouden met de gewenste openheid in het gebied: zo wordt de boomgaard uitsluitend ter plaatse van het bestaande terrein versterkt zonder dat dit tot een dichte bebossing zal leiden. De aanplant van groenvoorzieningen wordt zo gekozen dat prominente aanwezigheid van de te parkeren auto's en het te realiseren kleinschalige kampeerterrein voorkomen wordt, zonder dat daarbij dichte groene barrières ontstaan. Bij de keus voor de aanplant wordt aangesloten bij de inheemse soortenlijst die voor dit gebied in het beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Voor de boomgaard wordt gekozen voor 4 hoogstamfruitbomen, 2 appels (goudreinette) en 2 peren (Clapps Favourite). Qua verharding voor het terrein en de aan te leggen parkeerplaats wordt gekozen voor halfverharding in de vorm van gebroken puin. Afscheiding tussen parkeervakken wordt minimalistisch aangegeven door middel van lage beplanting. Daar waar bestaande afscheidingen vervangen zullen worden, zal gekozen worden voor afscheidingen in de vorm van lage inheemse groenvoorzieningen of een sober hek in onopvallende kleuren, met grote tussenruimtes tussen de planken. Gesteld kan worden dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met het 'Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Zoeterwoude'.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In relatie tot het waterbeheer vormen het Waterbeheerplan 5 en de keur voor het waterschap het primaire kader.

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Het Waterbeheerplan 5 is het document waarin het hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2016-2021. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de afvalwaterzuivering en waterveiligheid in de vierhoek Wassenaar, Gouda, IJmuiden en Amsterdam. In dit gebied, dat voor het grootste gedeelte onder zeeniveau ligt, wonen circa 1,3 miljoen mensen. Elke zes jaar legt Rijnland in een waterbeheerplan vast welk beleid nodig is om de taken voor droge voeten en schoon water zo goed mogelijk uit te voeren. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

De keur is een verordening, een juridisch instrument van een waterschap. De keur is vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente. De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland is per 1 juli 2015 in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee gewijzigde bevoegdheden ten aanzien van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

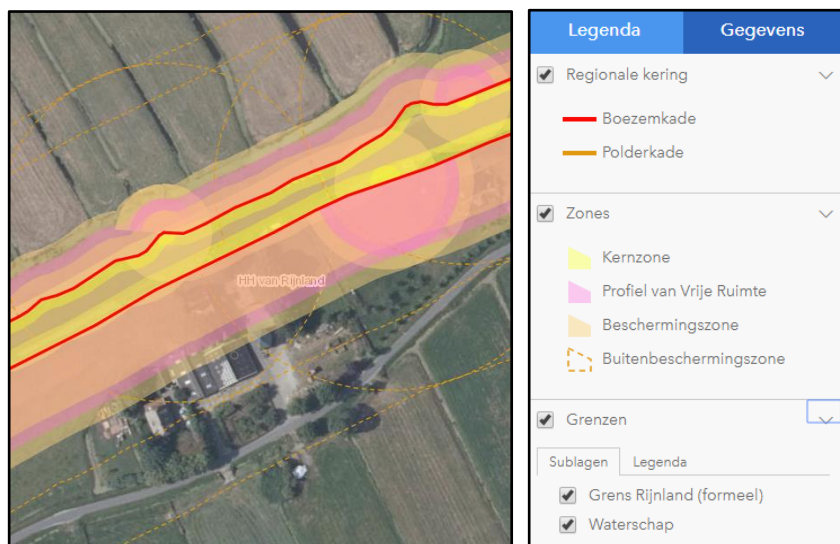
De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, hiertoe kan, met instemming van het waterschap, een watervergunning worden verkregen. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, behorend bij de keur, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel Geerweg 5, waarbij nieuwe functies worden toegestaan binnen bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe (extra) bebouwingsmogelijkheden toegestaan en ook zal het erf niet relevant gewijzigd worden.

Er is derhalve geen sprake van een toename aan verharding, waardoor compensatie nodig zou kunnen zijn.

Raadpleging van de legger leert dat het plangebied deels gelegen is binnen de kernzone en beschermingszone van de boezemkade langs de Ommedijkse Watering. Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed op de waterkering zijn. De bescherming van de waterkering is in het wijzigingsplan geborgd met een dubbelbestemming.

Het wijzigingsplan heeft voorts geen invloed op de (bescherming) van waterstaatkundige elementen.



Afbeelding: uitsnede van de legger ter plaatse van het plangebied aan de Geerweg 5.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel Geerweg 5, waarbij nieuwe functies worden toegestaan binnen bestaande bebouwing. Op basis van het wijzigingsplan worden geen functies, dan wel herstructureringen mogelijk gemaakt die tot relevante bodemroerende activiteiten leiden. Er zal geen grondverzet plaatsvinden.

Om voldoende inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is door onderzoeksbureau Lingemilieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van historisch onderzoek wordt de bodem van de locatie als onverdacht beschouwd, met historische achtergrond-verontreiniging in de lintbebouwing langs de dijk, bestrijdingsmiddelen en asbest als aandachtspunten.

In het kader van het onderzoek zijn twaalf boringen en een peilbuis geplaatst tot maximaal 2.7 m-mv. Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 1.0 m-mv. Het asbest-onderzoek is indicatief en betreft de geroerde bovengrond van het te ontwikkelen terreindeel. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, bestrijdingsmiddel, PCB's, zink en asbest.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem van de locatie uit zand, overgaand in veen tussen 0.5 á 1.5 m-mv bestaat. In de meeste boringen is in meer of mindere mate puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 1.5 m-mv. Het puin bestaat uit onverdacht, steenachtig materiaal zoals baksteen, metselwerk en grind. Er is visueel nergens asbestverdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

In de geroerde boven- en ondergrond van het terrein aan de Geerweg worden met uitzondering van PCB's en zink geen tussenwaarden overschreden. Lichte verontreiniging is waarschijnlijk typerend voor lintbebouwing langs de Geerweg. Voor PCB's en zink worden in twee bovengrond-mengmonsters de tussen- of interventiewaarde overschreden.

Bij wijze van nader onderzoek zijn de betrokken deelmonsters individueel geanalyseerd op deze stoffen. In beide monsters zijn PCB's licht verhoogd. In het bovengrond-mengmonster van twee boringen in de groenstrook aan de kant van de weg is zink boven de tussenwaarde verhoogd. Na uitsplitsing blijkt één van de grondmonsters boven de tussenwaarde verontreinigd met zink en één licht verhoogd. Een ernstig geval van verontreiniging kan voor PCB's en zink worden uitgesloten. Voor geen van de stoffen wordt de interventiewaarde gehaald.

Van de OCB-bestrijdingsmiddelen zijn chloordaan, DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd. Voor alleen chloordaan wordt de achtergrondwaarde overschreden.

Visueel is nergens asbestverdacht materiaal gevonden in of op de grond op de locatie aan de Geerweg. Van de relatief meest puinhoudende bovengrond is een mengmonster samengesteld. Analytisch is door het lab asbest kleiner dan 20 mm aangetoond in het mengmonster. Het gaat om zes stukjes, die resulteren in een gewogen asbestgehalte van 6.7 mg/kg ds. Grond met asbestgehalten onder de 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en olie. Barium is landelijk verhoogd en niet specifiek voor het terrein aan de Geerweg zelf. Van eventuele olieverontreiniging of mogelijke bronnen is niets bekend. Omdat het gehalte maar net boven de streefwaarde ligt is verder onderzoek niet nodig.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde functies.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect bodem.

5.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel Geerweg 5, waarbij nieuwe functies worden toegestaan binnen bestaande bebouwing. Tevens zullen er wijzigingen aan de terreininrichting doorgevoerd worden.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV een quickscan (d.d. 2 oktober 2020, revisie 11 december 2020) uitgevoerd.

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 14 september 2020) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels.

Voor alle soorten, met uitzondering van de huismus, wordt in het onderzoek gesteld dat negatieve effecten uitgesloten kunnen worden.

In het onderzoek wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van een vleermuiskast. De beoogde ontwikkelingen zijn inspanning waardoor negatieve effecten op het eventuele voorkomen van vleermuizen in deze kast uitgesloten zijn. Wanneer er echter werkzaamheden aan de beoogde gevel worden uitgevoerd, dient de kast ruim voordat de werkzaamheden starten én buiten de kritische periode voor de soort verhangen te worden. De nieuwe locatie voor de kast moet voldoen aan de eisen in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis. Tijdens en na de beoogde ontwikkeling dient bij voorkeur geen verlichting te worden toegepast. Bij voorkeur dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden tussen zonsopkomst en zonsondergang. Mocht verlichting noodzakelijk zijn dan wordt vleermuisvriendelijke verlichting geadviseerd.

Ten aanzien van de rugstreeppad wordt gemeld dat deze niet is aangetroffen, maar kan opduiken wanneer zandige terreinen ontstaan tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden. Bij graaf- en bouwwerkzaamheden dient het terrein ontoegankelijk en/of ongeschikt gehouden te worden om negatieve effecten op de soort te voorkomen.

Met betrekking tot mussen wordt gesteld dat deze tijdens het veldbezoek niet zijn waargenomen. Het is echter wel aannemelijk dat er functioneel leefgebied van de soort aanwezig is. Tevens is er nestmateriaal waargenomen wat zeer aannemelijk afkomstig is van huismussen en zijn er potentiële nestlocaties tussen het dak en dakbeschot in zowel de melkstal als de jongveestal aangetroffen. De huismussen kunnen door de open voorzijde van de melkstal (en de open doorgang naar de jongveestal) beide stallen bereiken. Om de aanwezigheid van nestlocaties van de huismus op de planlocatie te achterhalen dient een aanvullend onderzoek plaats te vinden. De overige bebouwing wordt niet aangetast met de beoogde ontwikkelingen en/of biedt geen potentiële nestlocaties.

In het onderzoek is voorts vermeld dat er in de jongveestal mogelijk een spreeuw in een geïmproviseerde nestkast broedde. De spreeuw is een categorie 5 soort onder de Vogelrichtlijn. Dit betekent dat de nestlocaties van deze soort beschermd zijn gedurende het hele jaar bij ecologisch zwaarwegende redenen. Tijdens het veldbezoek is slechts één mogelijke nestlocatie van de spreeuw aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen waargenomen die erop duiden dat er meer nesten aanwezig zouden zijn elders binnen de planlocatie. Hierdoor is er geen sprake van een (kleine) broedkolonie. Alhoewel de trend van spreeuw als broedvogel een significante afname betreft in de afgelopen 12 jaar, laten de waarnemingen binnen een straal van 2 km zien dat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn (c.q. baltsgedrag/territorium). Gesteld wordt dat het verlies van één nest geen significante bijdrage aan de afname levert op lokaal niveau voor de soort. Het wegnemen van één spreeuwennest zal geen grote bijdrage leveren aan de significante

afname bekend op landelijk niveau. Er zijn derhalve geen zwaarwegende redenen om voor het nest een jaarrond beschermd niveau toe te kennen. Om de soort echter toch een geschiktere nestlocatie te bieden dan de geïmproviseerde nestkast in de jongveestal zijn de initiatiefnemers voornemens om 2 á 3 optimaal geschikte nestkasten op te hangen in de directe omgeving.

Aangaande de boerenzwaluw blijkt uit het onderzoek dat er in de melkstal, jongveestal, ontvangstruimte en schapenstal in totaal 20 nesten zijn aangetroffen, waarvan 16 in de melkstal en jongveestal aanwezig zijn. Van de 16 nesten in de melkstal en jongveestal zijn er minstens 4 die al enige tijd niet gebruikt zijn door de boerenzwaluw. De boerenzwaluw is tevens een categorie 5 soort. De gunstige staat van instandhouding van de boerenzwaluw is positief in Nederland. Echter kunnen op lokaal niveau alsnog negatieve effecten optreden bij het wegnemen van hoge aantallen nesten. Momenteel is de melkveestal te allen tijde toegankelijk voor de boerenzwaluw gezien de kopgevel geheel open is. Doordat de deur naar de jongveestal ontbreekt is deze stal ook toegankelijk. Het dak van de melkveestal is asbesthoudend. Volgens de huidige wetgeving dient dit dak vervangen te worden omwille van de volksgezondheid. Gesteld wordt dat wanneer het vervangen van het dak buiten het broedseizoen van de boerenzwaluw gebeurt én de stal het daarop volgende broedseizoen toegankelijk is, negatieve effecten uitgesloten kunnen worden. De nieuwe situatie biedt dan ruim voldoende broedgelegenheden (c.q. uitwijkmogelijkheden). De initiatiefnemers hebben toegezegd deze stal toegankelijk te houden voor de boerenzwaluw (en andere broedende vogels) middels een kozijn zonder ramen in de nok van de nieuwe gevel. Hierdoor gaan er in deze stal geen nestlocaties van de soort verloren en is er geen sprake van negatieve effecten op de lokale broedpopulatie. Ook in relatie tot het realiseren van een Bed & Breakfast in het voorste gedeelte (tot de eerste spant) van de jongveestal, hebben de initiatiefnemers toegezegd dat deze stal in de nieuwe situatie toegankelijk blijft voor de boerenzwaluw (en andere broedende vogels) middels een kozijn zonder ramen in de nok van de gevel aan de noordzijde. Voorts wordt gesteld dat er sinds enige tijd geen dieren meer gehouden worden op de planlocatie. Het houden van boerderijdieren, hetgeen deel uitmaakt van het plan, zorgt voor een toename in insecten en foerageermogelijkheden voor de zwaluwen. Dit zorgt voor een positief effect op de (lokale) broedpopulatie. Door de realisatie van de Bed & Breakfast gaan 2 nesten van de boerenzwaluw verloren. Om dit verlies te compenseren worden er minstens 2 kunstnesten op een geschikte locatie in de nok van de ontvangstruimte en/of op de onaangetaste delen van de melkstal of jongveestal opgehangen. Door het toegankelijk houden van de stallen én het opnieuw houden van boerderijdieren is er geen sprake van negatieve effecten op de lokale broedpopulatie van de boerenzwaluw. In het onderzoek wordt tevens gesteld dat er door het ontbreken van dieren op de planlocatie een natuurlijke leegloop van de nestlocaties op de planlocatie te verwachten is en/of is deze reeds bezig. Vanuit dit perspectief is het relevant dat de broer van de initiatiefneemster enkele jaren geleden circa 700 m ten zuidwesten van de planlocatie een geheel nieuwe melkveehouderij is gestart. Het is aannemelijk dat een deel van de (oude) broedpopulatie van de planlocatie naar deze nieuwe melkveehouderij/locatie is verhuisd, of de komende jaren verhuisd gezien de korte afstand en het feit dat hier veel dieren worden gehouden en daardoor meer insecten (meer foerageermogelijkheden) aanwezig zijn.

Tot slot wordt in het onderzoek beschreven dat de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied is voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'De Wilck'. Op een afstand van circa 15 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie grenst aan een Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 3,3 km ligt het dichtstbijzijnde gebied wat valt onder de 'Strategische reservering natuur'. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

In het onderzoek wordt gesteld dat ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, er nog steeds effecten kunnen optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en Belangrijke weidevogelgebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Voor het aspect stikstof is een nadere analyse uitgevoerd, dit wordt onderstaand besproken.

Houtopstanden

In relatie tot het wijzigingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els&Linde is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase (er vinden geen relevante bouwwerkzaamheden plaats, daarmee is voor de bouwfase geen berekening gemaakt) is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- De Wilck 3.400 m en Meijendel & Berkheide op 8.700 m afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand, of zijn niet gevoelig voor de stikstofdepositie.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is. Wel worden er vervolgstappen voorgeschreven en maatregelen geadviseerd. Er dienen algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, boerenwaluw, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het plangebied een relevante functie heeft voor de huismus. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden

een vergunning verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (huismus: er zijn belangen vanuit volksgezondheid - klimaatsverandering- aan te voeren) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde vergunningen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. Uit jurisprudentie blijkt dat de mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van de huismus de bestemmingsplanwijziging niet in de weg staat.

In relatie tot de boerenwaluw is bepaald dat zowel de melkstal als de jongveestal te allen tijde toegankelijk gehouden dient te worden om negatieve effecten op de boerenwaluw uit te kunnen sluiten. De initiatiefnemers hebben toegezegd dit te doen door middel van de plaatsing van een kozijn zonder ramen in de nok van deze stallen.

De te nemen maatregelen om effecten te voorkomen zijn:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- Voor de rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende graaf- en bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. Bij inpassende ontwikkelingen is dit niet nodig.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

- De opstallen dienen in de toekomstige situatie te allen tijde toegankelijk te blijven voor de boerenwaluw om negatieve effecten op lokaal niveau te voorkomen. Mocht dit niet mogelijk zijn voor een bepaalde stal kunnen enkele kunstnesten geplaatst worden in de overige stallen om de soort te helpen.
- Ter hoogte van de westelijke inrit nabij de boomgaard groeit de reuzenbalsemien. Dit is een invasieve exotische plant. De plant komt voor op voedselrijke bodems en verspreidt zich door het zaad dat bij aanraking van de vrucht tot 10 meter ver weg kan springen. Door zijn snelle groei- en verspreidingswijze verdringt hij inheemse soorten. Het advies is om deze planten voor de bloei uit te trekken of af te maaien om te voorkomen dat het zaad verspreid wordt.

De genoemde maatregelen worden opgevolgd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Op de digitale verbeelding van de Cultuur historische atlas is het dijklichaam van de Ommedijkse Watering als landschappelijk lijnkenmerk en tevens historisch landschappelijk lijnkenmerk opgenomen. Het plangebied maakt voorts deel uit van de droogmakerij, welke in de atlas als landschappelijk vlak kenmerk en als historisch landschappelijk vlak is gekwalificeerd.

Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden met een eventuele archeologische waarde geduid en beschermd door middel van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn niet als zodanig bestemd.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel Geerweg 5, waarbij nieuwe functies worden toegestaan binnen bestaande bebouwing. Het wijzigingsplan gaat niet uit van een ontwikkeling die tot relevante bodemroerende activiteiten leidt. Ook blijft de bestaande bebouwing behouden en worden er geen ingrijpende veranderingen doorgevoerd aan het erf. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden, dan wel voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het plangebied grenst aan de Geerweg. De Geerweg (60 km/u) betreft een gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg of gezoneerde industrie.

Met het wijzigingsplan wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan het bepaalde in de Wet geluidhinder is daarmee niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt toegestaan om de bestaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Voorts worden kleinschalige nieuwe functies toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Ten opzichte van het bestaande planologische kader worden geen nieuwe belastende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan blijft daarmee onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee geen relevante negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Ook in relatie tot de heersende (lage) achtergrondwaarden is er geen aanleiding om nader onderzoek te doen.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in

relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel aan de Geerweg 5. Daarbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden kleinschalige/hobbymatige agrarische en recreatieve functies (welke reeds op basis van het vigerende planologische regime mogelijk zijn) en een kleine werkplaats voor een aannemersbedrijf (eenmanszaak) toegestaan. De voorziene bed & breakfast, het kleinschalig kamperen en de kleine werkplaats voor een aannemersbedrijf (eenmanszaak) betreffen functies die conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen als beperkt kwetsbaar object beschouwd dienen te worden. Aangezien het plangebied niet gelegen is in de nabijheid van risicobronnen (dichtstbijzijnde risicobron is op meer dan 1,2 kilometer gelegen) kan gesteld worden dat het wijzigingsplan niet van invloed is op de bestaande veiligheidsniveaus. Ook wordt met het wijzigingsplan geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel aan de Geerweg 5. Daarbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden kleinschalige/hobbymatige agrarische en recreatieve functies (welke reeds op basis van het vigerende planologische regime mogelijk zijn) en een kleine werkplaats voor een aannemersbedrijf (eenmanszaak) toegestaan.

Nabij het plangebied bevindt zich de woning op Geerweg 5A als gevoelige functie. Door de omzetting van de voormalige bedrijfswoning aan de Geerweg 5 naar een burgerwoning ontstaat een nieuw gevoelig object.

Voor wat betreft de hinderfuncties kan het volgende gesteld worden.

De woning Geerweg 5 is een geurgevoelig object dat tegen overmatige geurhinder van andere veehouderijen moet worden beschermd. In de nabije omgeving liggen geen veehouderijen die een belemmering voor het plan vormen. Zo is op circa 180 meter van het plangebied boerderij 't Geertje gelegen. Deze afstand is groter dan de richtafstanden die aan een dergelijke functie verbonden zijn (geur 50 meter). In de omgeving van het plangebied komen binnen relevante afstand geen andere hinderfuncties voor.

Met het wijzigingsplan worden diverse functies mogelijk gemaakt die beschouwd moeten worden in relatie tot de genoemde gevoelige functies.

Voor de voormalige melkveestal is een opslagfunctie voor agrarische producten en materieel voorzien. Deze opslagruimte zal door de broer van initiatiefnemer, deze is agrariër in de omgeving, gebruikt worden. In de tabel van richtafstanden van de VNG-brochure is de functie 'agrarische dienstverlening algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m² ' opgenomen met de volgende richtafstanden voor geur (30 m), stof (10m), geluid (30m) en gevaar (10m). Deze functie is direct naast de gevoelige functie Geerweg 5a gelegen en op circa 8 meter afstand van de Geerweg 5. Aan de richtafstand wordt derhalve niet voldaan. Gesteld kan echter worden dat deze opslagfunctie reeds op basis van het vigerend planologische regime is toegestaan. De verantwoording van deze functies voor wat betreft het aspect milieuzonering ten aanzien van woningen op buurpercelen heeft daarmee reeds in het kader van het vigerend bestemmingsplan plaatsgevonden. Feitelijk zijn de betreffende gebouwen in het kader van de voormalige volwaardige agrarische bedrijfsvoering al als zodanig in gebruik geweest. In de nieuwe situatie zal de opslagfunctie voor goederen en materieel minder intensief benut worden in vergelijking met de situatie van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het ligt daarmee voor de hand dat er niet

meer overlast op zal treden dan in de oude situatie. Ook geldt dat de voorziene opslagfunctie in vergelijking met het referentie loonbedrijf uit de VNG-brochure een veel minder intensief gebruik zal kennen, waardoor de genoemde richtafstanden (in elk geval voor geluid) korter kunnen zijn. Zo zal er geen sprake zijn van dagelijkse activiteit bij de voorziene opslagfunctie. De opslagfunctie betreft voorts een functie die past bij een buitengebied. Met betrekking tot de verantwoording in relatie tot de woning aan de Geerweg 5 wordt verder aangedragen dat de ingang van de opslagruimte aan de zuidzijde, van de woning af, is gelegen, dat de activiteiten in een gesloten gebouw plaatsvinden en dat de opslagruimte grotendeels van de woning is afgeschermd door tussenliggende bebouwing.

Een deel van de bebouwing is voorts voorzien voor het hobbymatig houden van dieren. Deze dieren worden mede gehouden ter ondersteuning van het agrarische/landelijke karakter van het perceel. Het gaat hier om eigen dieren, die door de bewoners van het perceel verzorgd zullen worden. De dieren aantallen zullen de genoemde getallen in artikel 3.1.1.1 van het activiteitenbesluit niet overstijgen en ook geen deel uitmaken van een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. De richtlijnen ten aanzien van milieuzonering zijn bij het hobbymatig houden van dieren niet van toepassing. In vergelijking met de voormalige functie op het perceel, het voormalige volwaardige agrarische bedrijf, neemt het dieren aantal sterk af, waardoor de hinder in vergelijking met een agrarisch bedrijf ook significant minder zal zijn.

Verder wordt met het wijzigingsplan een kleinschalig kampeerterrein mogelijk gemaakt. In de VNG-brochure wordt een 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' als specifieke functie onderscheiden. Voor een dergelijke functie gelden de volgende richtafstanden voor geur (30 meter), stof (0 meter), geluid (50 meter) en gevaar (30 meter). De woning aan de Geerweg 5a is op circa 60 meter van het kleinschalige kampeerterrein gelegen, de Geerweg 5 op circa 6 meter en het oostelijker gelegen woonperceel op circa 47 meter. Er wordt derhalve met name voor de Geerweg 5 niet aan de richtafstanden voldaan. Gesteld kan echter worden dat de voorziene kleinschalige kampeerv functie niet vergelijkbaar is met de functie zoals bedoeld in de VNG-brochure. Het gaat in deze brochure om grotere, zelfstandige kampeerv functies/vakantiecentra met bijbehorende voorzieningen (speelvoorzieningen, zwembaden, animatie, keuken) en installaties. De beoogde kleinschalige kampeerv functie betreft echter een voorziening van circa 1200 m², waarbij praktisch gezien ruimte is voor een relatief klein aantal kampeerplaatsen (circa 10). De kleinschalige kampeerv functie sluit qua beleving aan bij het rustige karakter van het landelijke gebied: er worden, behalve in pandige sanitaire voorzieningen, geen aanvullende faciliteiten geboden. De hindereffecten zijn daarmee aanzienlijk kleiner dan bij de in de VNG-brochure bedoelde voorziening. Daarbij wordt gesteld dat het kampeerterrein geëxploiteerd wordt door de bewoners van de Geerweg 5 en dat het kampeerterrein ten opzichte van deze woning in de luwte van de voormalige trekkersschuur/voorzien werkplaats gelegen is. Het is daarmee aannemelijk dat de kleinschalige kampeerv functie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Voor wat betreft de te realiseren B&B, theetuin en de voorziene functie om eigen/agrarische producten (streekproducten) te verkopen wordt aansluiting gezocht bij de richtafstanden die in de VNG-brochure voor hotels, cafetaria's/ijssalons en detailhandel worden aangehouden, te weten 10 meter voor de aspecten stof en geluid. De theetuin is voorzien langs de oost- , dan wel noordzijde van het plangebied voorzien: er is binnen het plangebied voldoende ruimte om de theetuin op voldoende afstand van de woning Geerweg 5 te situeren. De B&B en het verkooppunt worden in pandig in het zuidelijke deel van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze

gebouwdelen zijn op meer dan 10 meter van de gevoelige objecten gelegen, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor het aannemersbedrijf (eenmanszaak) van initiatiefnemer wordt de volgende verantwoording aangedragen. De werkplaats is voorzien in en op basis van dit wijzigingsplan ook uitsluitend toegestaan in de voormalige trekkersschuur. Deze schuur heeft een oppervlakte van circa 130 vierkante meter. Conform de systematiek van de VNG-brochure geldt voor een aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1000m² een richtafstand van 10 meter voor stof en een richtafstand van 30 meter voor geluid. Gesteld kan worden dat de woningen op de buurpercelen op aanzienlijk ruimere afstand gelegen zijn, waarbij de meest nabijgelegen buurwoning ter plaatse van Geerweg 5a tevens in de luvte bebouwing ligt. Hinder in relatie tot deze woningen is niet waarschijnlijk, waarmee gesteld wordt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd is. Voor wat betreft de woning op het eigen perceel, aan de Geerweg 5, geldt dat deze op circa 5 meter van de voorziene werkplaats gelegen is, waarmee de richtafstanden uit de VNG-brochure niet gerespecteerd worden. Om de aanvaardbaarheid van de situatie te onderzoeken is door onderzoeksbureau Kragten een akoestisch onderzoek industrielawaai, d.d. 18 januari 2021, uitgevoerd. In het onderzoek is de geluiduitstraling berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie, aangevuld met technische gegevens en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen voldoende gegarandeerd is. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Het aannemersbedrijf is een type A inrichting waarvoor een meldingsplicht geldt overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het Activiteitenbesluit geldt conform artikel 1.11 geen directe plicht om een akoestisch onderzoek te overleggen. Desondanks is onderzoek uitgevoerd naar het effect van de uitbreiding van inrichting waarbij de geluidbelastingen zijn beoordeeld aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

Omdat niet voldaan wordt aan de richtafstanden worden de geluidbelastingen vanwege de inrichting inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie.

Uit het onderzoek blijkt dat het hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) vanwege de inrichting 37 dB(A) bedraagt in de dagperiode en 39 dB(A) in de avondperiode. Dit komt neer op een etmaalwaarde van 44 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het hoogst berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) (vanwege de activiteiten op de uitbreiding) bedraagt 77 dB(A) in de dagperiode en 61 dB(A) in de avondperiode. In de nachtperiode vinden geen activiteiten plaats die relevante pieken kunnen veroorzaken. De richtwaarde van respectievelijk 65 dB(A) en 70 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie worden hiermee niet gerespecteerd. De optredende maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door laad- en losactiviteiten met de vrachtauto in de dagperiode (1 keer per week).

Door het bevoegd gezag dient te worden afgewogen of de geluidniveaus acceptabel kunnen worden geacht. Er dient dan nader te worden gemotiveerd dat hogere geluidniveaus kunnen worden toegestaan (stap 4 VNG-publicatie).

Argumenten voor het toestaan van de hogere geluidniveaus zijn:

- De overschrijding ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) wordt veroorzaakt door het optrekken en afremmen van een vrachtauto. De vrachtwagens zijn onder andere van derden. De inrichtinghouder heeft geen invloed op de geluidemissie van voertuigen van derden. De voertuigen betreffen normale en moderne transportmiddelen die in West-Europese landen conform de huidige stand der techniek zijn uitgevoerd. Bronmaatregelen zijn derhalve niet realistisch.
- De overschrijding van de richtwaarde vindt plaats ter plaatse van de woning op het terrein. Overdrachtsmaatregelen (schermen) zijn hierdoor niet realistisch omdat het scherm op het terrein dient te worden geplaatst. Vanuit stedenbouwkundige bezwaren is het plaatsen van een afscherming niet wenselijk;
- De overschrijding ten aanzien van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) wordt veroorzaakt door het optrekken en afremmen van een vrachtauto. Het aantal keer dat een vrachtwagen naar het terrein komt is beperkt (namelijk 1 keer per week). Hierdoor wordt de hinder in grote mate beperkt;
- De overschrijding van de richtwaarde vindt alleen plaats in de dagperiode. Hierdoor vindt er geen slaapverstoring plaats.
- Om te voldoen aan een binnenniveau van 55 dB(A) dient ter plaatse een minimale gevelgeluidwering te worden behaald $77 - 55 = 22$ dB(A). Ter plaatse het geveldeel (rekenpunt 4) waar deze geluidbelasting optreedt, is de gevel voornamelijk voorzien van metselwerk. Aan de bovenzijde is een relatief kleine pui aanwezig met beglazing. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een minimale geluidwering van 22 dB(A) wordt behaald. Ter plaatse van de overige geveldelen bedraagt het maximaal geluidniveau niet meer dan 70 dB(A). Ter plaatse van deze geveldelen wordt voldaan aan de minimale geluidweringseis uit het Bouwbesluit van 20 dB(A), waarmee een binnenniveau van 55 dB(A) wordt gewaarborgd. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de woning.
- Bij toetsing aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing gelaten. Omdat er in de dagperiode verder geen geluidbronnen waardoor relevante piekgeluiden optreden, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking) ondervinden de woningen gelegen in de buurt van de inrichting een geluidbelasting. Als toetsingskader met betrekking tot de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking is aangesloten bij de voorkeursgrenswaarde uit de "Schrikkelcircular" van 29 februari 1996 (Circular beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening W.m.). In de circular wordt naast de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met betrekking tot het L_{Aeq} tevens een maximale grenswaarde geadviseerd van 65 dB(A). De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting bedraagt ten hoogste 38 dB(A) etmaalwaarde. De richtwaarde van 50 dB(A) uit de "Schrikkelcircular" wordt hiermee gerespecteerd. Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer komende van of gaande naar de inrichting sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van bovenstaande verantwoording wordt gesteld dat de ruimtelijke uitstraling van de kleine werkplaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning niet in de weg staat.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel aan de Geerweg 5. Daarbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden kleinschalige/hobbymatige agrarische en recreatieve functies (welke reeds op basis van het vigerende planologische regime mogelijk zijn) en een kleine werkplaats voor een aannemersbedrijf (eenmanszaak) toegestaan.

Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een wijziging zoals bedoeld in D9 (landinrichting) of D10 (recreatie, kampeerterrein) zoals dit in het Besluit m.e.r. bedoeld wordt.

Conclusie

Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk. Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een toekomstbestendig planologisch kader geboden voor het perceel aan de Geerweg 5. Daarbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden kleinschalige/hobbymatige agrarische en recreatieve functies (welke reeds op basis van het vigerende planologische regime mogelijk zijn) en een kleine werkplaats voor een aannemersbedrijf (eenmanszaak) toegestaan.

Parkeren

Voor het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit is uitgegaan van de kencijfers parkeren van de CROW-publicatie 317. Daarbij wordt het plangebied gekwalificeerd als niet stedelijk en buitengebied. Voor de vrijstaande woning aan de Geerweg 5 geldt daarmee een parkeerbehoefte van 2-2,8, afgerond 3. Voor het aannemersbedrijf (eenmanszaak zonder bezoekers) wordt uitgegaan van een bedrijfsbus, die gebruikt wordt door één van de bewoners, tevens aannemer.

Deze auto valt daarmee binnen de genoemde 3 voertuigen. Voor de functie B&B wordt een parkeerplaats per kamer aangehouden (dit ligt boven Het CROW-getal voor een 3*-hotel) voor het kampeerterrein wordt aangesloten bij de CROW-kencijfer van 1,1-1,3 per standplaats. Uitgaande van twee B&B-kamers zit is de intentie van initiatiefneemster en van 10 kampeerplaatsen impliceert dit een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen. Voor de theetuin en het verkooppunt van eigen/agrarische producten wordt gesteld dat deze functies in hoofdzaak door fietsende recreanten en door bezoekers van de B&B en het kampeerterrein benut zullen worden en dat dit geen extra parkeerbehoefte met zich meebrengt. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voorhanden om de parkeerbehoefte die samenhangt met de voorziene kleinschalige functies op een aanvaardbare wijze (zowel verkeerstechnisch, als landschappelijk aanvaardbaar) in te passen. Zo is er als onderdeel van het plan de intentie om een parkeerplaats voor aan te leggen aan de oostzijde van het plangebied. Deze parkeerplaats wordt groen (halfopen verharding) uitgevoerd en ingepast: de parkeerplaats wordt gesitueerd achter de te versterken boomgaard. Op deze wijze kunnen de auto's uit het zicht geparkeerd worden. De parkeerplaats kan voorzien in de benodigde parkeerbehoefte van circa 15 voertuigen. Mocht blijken dat er meer capaciteit nodig is, dan is er binnen het plangebied voldoende mogelijkheid om de capaciteit, rekening houdend met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, uit te breiden. De auto's van de bewoners/aannemer kunnen voorts aan de achterzijde van het terrein bij de woning geparkeerd worden. Aanvullend wordt gesteld dat er in relatie tot het aannemersbedrijf één keer per week bevoorraad wordt door een vrachtwagen. Op het terrein zelf is voldoende ruimte aanwezig om deze vrachtwagen op te stellen.

Verkeersbewegingen/verkeerontwikkeling

Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van een neutrale situatie voor de woning, zes bewegingen voor het aannemersbedrijf (is opgave van initiatiefnemer, hetgeen ook aangehouden is in het akoestisch onderzoek), 4,2 bewegingen voor de B&B (2,1 per kamer, gelijk aan 3*hotel) en 20 bewegingen voor het kampeerterrein (2 per standplaats per dag, hier wordt een (veel) hoger getal aangehouden dan de 0,4 bewegingen per kampeerplaats per dag volgens het CROW, dit gezien de karakteristiek van het kampeerterrein). Dit impliceert dat er als gevolg van hetgeen mogelijk wordt gemaakt met het wijzigingsplan een toename van het aantal verkeersbewegingen zal zijn van circa 30 bewegingen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aantal kan op een goede (qua verkeersveiligheid en wegcapaciteit) wijze afgewikkeld worden via het bestaande wegennet. Er zijn voorts geen problemen met de verkeersafwikkeling bekend.

Conclusie

Het wijzigingsplan is vanuit de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Er is met de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee een eventueel beroep op planschade naar de initiatiefnemer verlegd wordt. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan wordt, ingevolge het bepaalde bij wet, voor zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid geboden wordt om een zienswijze in te dienen.