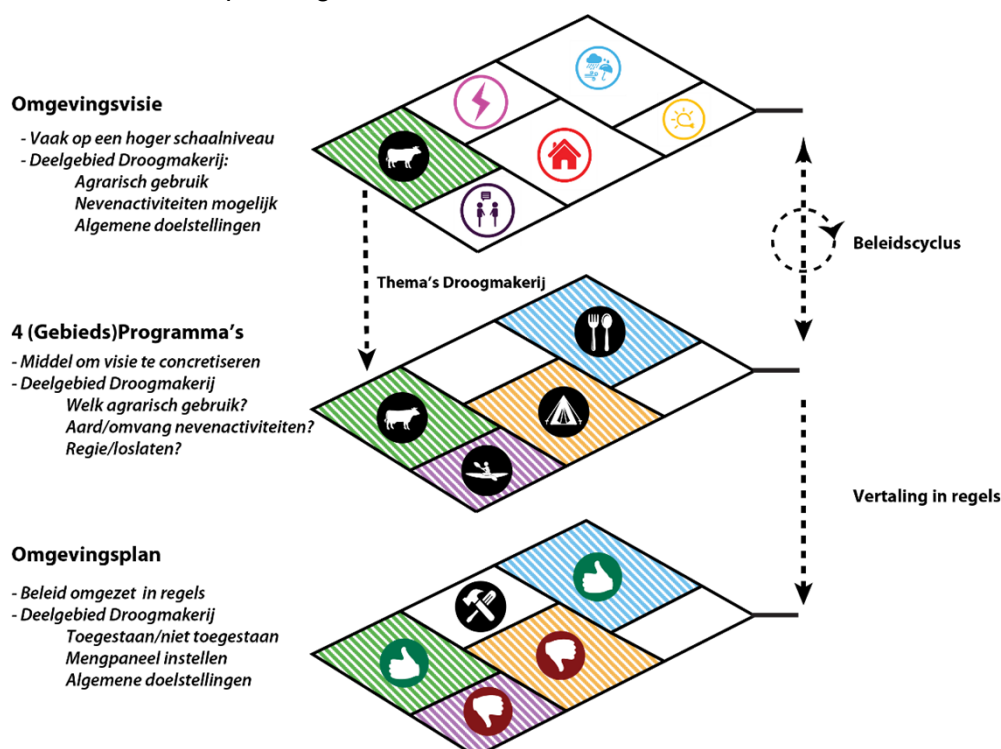


Bijlage 1: Toelichting en overzicht voorbeelden en stellingen

Vorig jaar hebben we met elkaar een mooi en inspirerend proces doorlopen om tot een Omgevingsvisie voor onze gemeente te komen. In verschillende waardevolle werksessies zijn we gezamenlijk opgetrokken om de doelen en uitdagingen van onze gemeente zo goed mogelijk in kaart te brengen. Daarin hebben we bijvoorbeeld per gebied een aantal uitgangspunten vastgesteld. Met resultaat, want inmiddels is er stevige Omgevingsvisie vastgesteld. We concludeerden ook dat er een brede wens was om met elkaar een aantal onderwerpen concreter te maken. En dat is het proces waar we nu in zitten. De afgelopen weken zijn de belangrijkste vraagstukken per gebiedstype in kaart gebracht. Door die in de gebiedsprogramma's verder uit te werken, worden die concreter. Het uitwerken gebeurt de komende periode, maar niet voordat we ook u als raad laten zien welke vraagstukken er spelen en daar met u van gedachten over wisselen. Daarom is er een extra raadsavond op 28 april.

Gebiedsgericht programma – Omgevingsvisie – Omgevingsplan

Tijdens de Context & Kaders-avond van 15 februari is de gemeenteraad bijgepraat over de drie verschillende instrumenten binnen de Omgevingswet. Daarin zijn de verhoudingen tussen de gebiedsgerichte programma's, het Omgevingsplan en de Omgevingsvisie toegelicht. Onder de Omgevingswet wordt de koers die is beschreven in de omgevingsvisie omgezet in regels in het Omgevingsplan. In de gebiedsprogramma's willen we daarom concreet maken welk gebruik (per subgebied) is toegestaan en onder welke voorwaarden. Waar staan we bijvoorbeeld agrarische nevenactiviteiten toe en waar is ruimte voor evenementen? Zijn er gebieden waar rust prevaleert boven activiteit? Zo proberen we voor ieder aspect te bezien op welke manier we als gemeente willen en kunnen sturen. Nemen we regie of laten we juist los? Dit nemen we op in het gebiedsprogramma en waar dit nodig is, proberen we (globaal) op de kaart in te tekenen welke ontwikkelrichting waar is toegestaan. Met de richting die de gebiedsprogramma's bieden, wordt het makkelijker om regels op te stellen in het omgevingsplan. Zo kunnen we per activiteit bepalen of er een verbod geldt, er geen regels gelden, er algemene regels gelden of een vergunningplicht waarbij we toetsen aan open of gesloten normen of een combinatie daarvan.



Leeswijzer vraagstukken en voorbeeldnormen

Hieronder vindt u de belangrijkste vraagstukken en voorbeeldnormen per gebiedstype. Per gebied worden de specifieke uitgangspunten benoemd zoals deze nu staan in de Omgevingsvisie. Als laatste ziet u nog enkele aanvullende vragen per gebiedstype.

Buitengebied

Veenweidegebied

Huidige specifieke uitgangspunten veenweidegebied

- Binnen het veenweidegebied bieden we geen ruimte aan activiteiten die de bestaande landschappelijke structuur en kwaliteit kunnen schaden.
- Nieuwe (agrarische) bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan als de noodzakelijkheid en doelmatigheid wordt aangetoond. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Een tweede (agrarische) bedrijfswoning is in principe uitgesloten. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Er is ruimte voor het voeren van (recreatieve) nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, mits het de bestaande en landschappelijke structuur en kwaliteit niet schaadt. Zelfstandige horeca en recreatieondernemingen, bijvoorbeeld een camping, zijn niet gewenst. Ook is het uitbreiden van het aantal bestaande evenementen, zowel in volume als in aantallen, niet gewenst.
- Er is ruimte voor lokale innovatieve ontwikkelingen gericht op het tegengaan van bodemdaling door veenoxidatie of door belasting.
- Nieuwe recreatieve of agrarische (neven)activiteiten (als alternatief verdienmodel) die bodemdaling (door veenoxidatie) versnellen mogen in principe geen doorgang vinden. Dit standpunt geldt voor het hele buitengebied.
- Recreatieve of agrarische (neven)activiteiten/ontwikkelingen die een negatieve impact hebben op de gekozen doelsoorten in het veenweidegebied en de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit, mogen in principe geen doorgang vinden.

Droogmakerijen

Huidige specifieke uitgangspunten droogmakerijen

- Activiteiten zoals zelfstandige horeca, (grootschalige) evenementen, recreatie en woningbouw kunnen alleen incidenteel voorkomen, voornamelijk binnen de agrarische linten.
- Binnen het gebied is ruimte voor schaalvergroting van agrarische bedrijven. Planologisch wordt er daarom ruimte geboden op het gebied van geur, geluid, mestopslag en dierenverblijven.
- Binnen de droogmakerij is er ruimte voor recreatie, nadrukkelijk gekoppeld aan linten langs de Wijde Aa en de Drecht. Het gaat dan om recreatieve routes, met daarbij trekpleisters zoals een agrarisch bedrijf waarbij de recreatie tot een volwaardige tweede hoofdtak is geworden. Deze trekpleisters zijn via de N207 en de N446 goed bereikbaar.
- Voorwaarde bij bovengenoemde accenten is dat er ook nadrukkelijk aandacht is voor verhoging van de landschaps- en natuurwaarden. Hiermee bedoelen we:
- versterking/verbetering van de gekozen doelsoorten op en rondom de droogmakerij door bijvoorbeeld het creëren van nieuwe ecologische verbindingzones;
- in principe doorgang van ontwikkelingen die een vergroting van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit teweegbrengen;
- schaalvergroting van agrarische bedrijven (dierlijke en plantaardige productiesystemen) en intensivering van de recreatieve activiteiten mogen plaatsvinden wanneer ze duurzaam zijn, een verbetering van de bodemkwaliteit realiseren en/of een versterking/verbetering van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit teweegbrengen.
- Net als in het veenweidegebied zijn zelfstandige recreatieondernemingen, zoals een camping, niet wenselijk.

Vraagstukken voor verdere concretisering van de Omgevingsvisie

Om de agrarische sector toekomstbestendig te houden, geven we als gemeente agrariërs meer ruimte om nevenactiviteiten te ontplooiën, ook als dit ten koste gaat van landbouw grond/activiteit.

Voorbeeldnorm recreatie:

Het ontplooiën van recreatieve nevenactiviteiten door agrariërs is, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond/activiteit, in beginsel mogelijk. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden, waarbij het initiatief in alle gevallen een bijdrage dient te leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Voorbeeldnorm duurzaamheid/energietransitie:

Het ontplooiën van nevenactiviteiten op het gebied van duurzaamheid en energietransitie door agrariërs is, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond/activiteit, in beginsel mogelijk. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden, waarbij het initiatief in alle gevallen een bijdrage dient te leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Om de agrarische sector toekomstbestendig te maken geven we agrariërs meer ruimte op het gebied van recreatieve activiteiten en vragen we een tegenprestatie in bijvoorbeeld het aantoonbaar vergroten van de biodiversiteit van hun land of ruimte te geven aan openbare recreatieve routes.

Voorbeeldnorm natuur/biodiversiteit:

Het ontplooiën van (diverse) nevenactiviteiten door agrariërs is, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond/-activiteit, in beginsel mogelijk. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden, waarbij het initiatief in alle gevallen een bijdrage dient te leveren aan de gebiedsdoelstellingen. Onder deze bijdrage valt het aantoonbaar herstellen of vergroten van de natuur/biodiversiteit op (een deel van) het land.

Voorbeeldnorm wandelpaden:

Het ontplooiën van recreatieve nevenactiviteiten door agrariërs is, ook als dit ten koste gaat van landbouwgrond/-activiteit, in beginsel mogelijk. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden, waarbij het initiatief in alle gevallen een bijdrage dient te leveren aan de gebiedsdoelstellingen. Onder deze bijdrage valt het geven van ruimte op het land aan openbare wandel-, kano- en ruiterroutes.

Om de biodiversiteit te vergroten mogen er meer bomen in de polder worden geplant op landbouwpercelen.

Voor alternatieve landbouwactiviteiten mogen er meer bomen in de polder worden geplant.

Voorbeeldnorm:

Het planten van (fruit)bomen op landbouwpercelen is in beginsel mogelijk, ook als dit ten koste gaat van het open landschap. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden. In alle gevallen moet het initiatief een bijdrage leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Bufferen van regenwater bij piekbelasting op landbouwgrond is dusdanig belangrijk dat bewust onderlopende landbouwgronden worden vergoed.

Voorbeeldnorm:

In gebieden waar bij zware regenval wateroverlast wordt ervaren, is het in beginsel mogelijk om de piekbelasting op te vangen door, tegen een vergoeding, landbouwgronden bewust onder te laten lopen. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld op basis van de omvang en effect op het gebied.

Bedrijfswoningen die vrijvallen in het buitengebied moeten eenvoudiger omgevormd kunnen worden tot een plattelandswoning, waarbij de milieu- en leefomgevingseisen van het buitengebied gelden.

Voorbeeldnorm:

Vrijgevallen bedrijfswoningen kunnen in beginsel omgevormd worden tot een plattelandswoning, waarbij de milieu- en leefomgevingseisen van het buitengebied gelden. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden.

Agrarische bedrijven moeten de ruimte krijgen om te kunnen groeien, ook als dat betekent dat er meer geur(overlast) is in het buitengebied.

Voorbeeldnorm:

Het vergroten van ruimtegebruik voor agrarische bedrijven is in (bepaalde delen van) het buitengebied in beginsel mogelijk, ook als dat kan betekenen dat er meer (geur)overlast is in het buitengebied. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden. In alle gevallen moet het initiatief een bijdrage leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Overige vragen/stellingen:

- Er moet meer ruimte komen voor openbare steigers en aanlegplaatsen in onze gemeente.
- Er moet meer ruimte komen voor standplaatsen (ijskramen, frietkramen, viskramen etc.) (na)bij recreatieve locaties.
- Er moet in bepaalde delen van het buitengebied meer ruimte komen voor het (tijdelijk) realiseren van tiny houses.
- Sta ruilverkaveling sneller toe als dit het verplaatsen van zware landbouwvoertuigen voorkomt.

Glastuinbouw

De vraagstukken rondom de glastuinbouw worden in een apart traject besproken en zijn zodoende nog niet opgenomen in dit stuk.

Bedrijventerreinen

Huidige specifieke uitgangspunten bedrijventerreinen

- We bieden ruimte op het gebied van geur, geluid, luchtkwaliteit en lichthinder, zonder dat dit het goede woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen schaadt.
- Aan het opzetten van een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) wordt actief medewerking verleend net als aan het traject Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO).
- Bedrijfsactiviteiten staan centraal. Detailhandel, nieuwe evenementenlocaties, horeca en aan huis verbonden bedrijven en beroepen worden daarom binnen deze gebieden uitgesloten (bijv. kapper, pedicure, schoonheidsspecialist).
- Bedrijfswoningen worden alleen toegestaan als de noodzakelijkheid en doelmatigheid van de woning is aangetoond.
- Bedrijfswoningen mogen binnen dit gebiedstype niet gesplitst worden.
- Woningen voor derden (burgerwoningen) zijn niet toegestaan.
- Voor Drechthoek II gaat een marktpartij in samenwerking met de gemeente onderzoeken of er een reële businesscase gemaakt kan worden.
- Begin 2020 hebben we gronden ten westen van de N445 nabij Nieuwe Wetering aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein.
- Ingezet wordt om de locatie Bospolder beschikbaar te stellen als vestigingsplaats voor (kleinschalige) lokale bedrijven.
- Het (her)ontwikkelen van een bedrijventerrein koppelen aan andere functies en opgaven, zoals het lokaal bergen en laten infiltreren van hemelwater, duurzaamheid (bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen en/of kleinschalige opwek via windinstallaties), het versterken/verbeteren van de biodiversiteit kenmerkend voor gebouwde omgeving en het voorkomen van overlast vanwege langdurige of extreme hitte en droogte.
- Bij het (her)ontwikkelen van een bedrijventerrein is bereikbaarheid een van de belangrijkste pijlers. Bereikbaarheid voor zowel de vrachtwagen, personenauto, voetganger, fietser en het openbaar vervoer.

Vraagstukken voor verdere concretisering van de Omgevingsvisie

Om het woon- en leefklimaat in de kernen te versterken, stimuleren we het verplaatsen van bedrijvigheid in de kernen naar bedrijventerreinen.

Voorbeeldnorm:

Dorpsverzorgende en (sub)regionale bedrijvigheid onder bepaalde voorwaarden nadrukkelijk op bedrijventerreinen toestaan en daarmee niet alleen uit de dorpskernen te weren maar wel voor de gemeente te behouden. In alle gevallen moet het initiatief daartoe een bijdrage leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Vestiging van grootschalige detailhandel (zoals auto's, boten, caravans, keukens, tuincentra en meubelbedrijven) heeft weliswaar een grote impact op het ruimtegebruik, verkeersintensiteit en parkeervoorzieningen van bedrijventerreinen; dit weegt echter niet op tegen de positieve effecten van nieuwvestiging van grootschalige detailhandel zoals werkgelegenheid en regionale aantrekkende werking van consumenten.

Voorbeeldnorm:

Grootschalige detailhandel is belangrijk vanuit economisch oogpunt, heeft een regionale aantrekkende consumptieve werking en creëert werkgelegenheid. Bij nieuwvestiging van

grootschalige detailhandel zal per geval een afweging gemaakt moeten worden. In alle gevallen moet het initiatief een bijdrage leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Bedrijventerreinen moeten qua vestigingsklimaat zo aantrekkelijk mogelijk zijn en qua beleidskaders aansluiten op de dynamiek van het ondernemerschap. Dit vraagt om flexibele beleidskaders in plaats van maatbestemmingen, waardoor niet alleen een breed scala aan bedrijvigheid wordt toegestaan maar de onderlinge uitwisselbaarheid in bedrijfsmatige functies niet onnodig belemmerd wordt.

Voorbeeldnorm:

Het in stand houden en stimuleren van een goed lokaal ondernemersklimaat betekent dat de onderliggende planologische / juridische beleidskaders moeten aansluiten op de dynamiek die ondernemerschap met zich meebrengt. Dit vereist een flexibel afwegingskader waar in beginsel verschillende soorten bedrijven zijn toegestaan. Per geval zal een afweging gemaakt moeten worden in hoeverre het initiatief qua aard en omvang in de bestaande omgeving en ondernemersklimaat past. In alle gevallen moet het initiatief een bijdrage leveren aan de gebiedsdoelstellingen.

Overige vragen:

- Bij de invoering van de Omgevingswet vervallen de milieucategorieën als toetsingskaders in de bestemmingsplannen. De gemeente kan deze vervangen door sturingsinstrumenten. Dit kan ook open worden gelaten en per initiatief worden beoordeeld. Waar ligt de voorkeur? (Hieronder een aantal voorbeelden van milieucategorieën waarop getoetst kan worden).

Voorbeeld milieucategorieën

Gesloten/afgebakende manier van toetsen:

- Omschrijven welke bedrijfsactiviteiten (qua milieubelasting/categorie (on)gewenst zijn op de bedrijventerreinen,
- Bij definiëren van (on)gewenste bedrijfsactiviteiten onderscheid maken tussen bestaande en nieuw te vestigen bedrijven.
- Maximale normen/contouren opnemen om risico's van hinder en overlast te minimaliseren.
- Maximale geluidsniveaus.
- Verplichtende voorwaarden opstellen t.a.v. nieuwvestigende bedrijven zoals minimale overlast en hinder en minimale (draaistraal)vereisten bereikbaarheid hulpdiensten).
- Maximale verkeersaantrekkende werking.

Kernen

Centrum Dorps

Huidige specifieke uitgangspunten Centrum Dorps

- Grootschalige woningbouwprojecten zijn mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van Braassemerland en Leimuiden-West. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende maatregelen worden getroffen die een positieve invloed hebben op de klimaatadaptatie.
- Detailhandel concentreren we zoveel mogelijk in de dorpscentra. In het buitengebied, glastuinbouwgebieden en de bedrijventerreinen is detailhandel uitgesloten, op volumieuze detailhandel en verkoop van streekproducten na.
- Binnen sommige kernen zijn er beschermde dorpsgezichten. Denk bijvoorbeeld aan het haventje bij de Witte Singel in Roelofarendsveen en de Kerkstraat in Oude Wetering. Deze straatbeelden moeten behouden blijven en worden niet specifiek gekoppeld aan de sub-gebiedstypen centrum dorps en landelijk dorps.

Landelijk Dorps

Huidige specifieke uitgangspunten Landelijk Dorps

- Ontwikkelingen omtrent woningbouw en voorzieningen zullen moeten passen binnen de aard en schaal van de omgeving en zullen dus kleinschaliger zijn dan de ontwikkelingen binnen het sub-gebiedstype centrum dorps. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn binnen deze kernen.

Vraagstukken voor verdere concretisering van de Omgevingsvisie

In de dorpskernen zijn andere functies dan wonen over het algemeen 'te gast'. Uitgangspunt is om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen, ook als dit (bestaande) bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt.

Voorbeeldnorm:

In de kernen is in beginsel geen ruimte meer voor nieuwe bedrijven/bedrijvigheid, waarbij bestaande bedrijven worden gehandhaafd en uitbreidingsmogelijkheden onder een overgangsregeling worden gebracht.

Er moet in de kernen (meer) ruimte zijn voor beroepen aan huis.

Voorbeeldnorm:

Het is in beginsel mogelijk om in de kernen een beroep aan huis uit te oefenen. Per initiatief zal een afweging gemaakt moeten worden. In alle gevallen moet het initiatief voldoen aan de voor de kernen vastgestelde voorwaarden wat betreft bedrijvigheid aan huis en het woon- en leefklimaat niet beïnvloeden, daarbij dient het naar aard en omvang ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.

Voor (kleinschalige) horeca moet in alle kernen ruimte zijn.

Voorbeeldnorm:

Horeca wordt in beginsel in alle kernen toegestaan, waarbij per initiatief wordt beoordeeld of het qua aard en omvang past in de bestaande omgeving.

Aan de Braassemboulevard komt meer ruimte voor horeca, zoals kleinschalige-dag-horeca en standplaatsen.

Voorbeeldnorm:

De Braassemboulevard leent zich voor (verschillende vormen van) horeca, waarbij in dit gebied in beginsel ruimte is voor kleinschalige daghoreca en standplaatsen. Per initiatief zal beoordeeld worden of het qua aard en omvang past in de bestaande omgeving.

In de gemeente komen vaste evenementenlocaties.

Voorbeeldnorm:

Een aantal locaties in de gemeente, bijvoorbeeld in en/of rondom de kernen en in het buitengebied, worden aangewezen als vaste evenementenlocaties, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten zoals geluid, trillingen, geur en licht op de omgeving. Per evenementlocatie zal beoordeeld worden of een evenement voldoet aan de eisen omtrent geur, geluid, trillingen, licht, bereikbaarheid, parkeren en veiligheid die gelden voor de locaties.

In de kernen en op locaties met veel recreatie moet meer ruimte komen voor standplaatsen van kramen.

Voorbeeldnorm:

(Tijdelijke) standplaatsen in alle kernen en locaties met veel recreatie zijn in beginsel mogelijk. Per initiatief wordt beoordeeld of het initiatief qua aard en omvang in de bestaande omgeving past.

Overige vragen:

- De scheiding tussen kern en buitengebied is vaak niet zo duidelijk als een harde lijn, daarom gaan we in de gemeente met 'overgangszones' werken, bijvoorbeeld door overgangszones in te stellen tussen kern en buitengebied. Binnen deze zone is in beginsel een mix van functies mogelijk en kunnen andere normen (geluid, geur, etc.) gelden dan in de kern/het buitengebied.