

TOELICHTING 'Killesteijnstraat 3' TE LEXMOND



NL.IMRO.0707.BPLXMkillesteijn3-VA01

- **Toelichting**
- Regels
- Verbeelding

status: Vastgesteld
versie: 3.1

Langerak, 30-06-2014

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën.....	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik.....	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Europees en rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	5
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Provinciale structuurvisie.....	6
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte.....	6
3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	6
3.3 Regionaal Beleid	7
3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar	7
3.3.2 Regionale woonvisie.....	7
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Woonvisie	8
3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Kernen Zederik”	8
3.5 Conclusie	9
4 PLANBESCHRIJVING.....	10
4.1 Plan.....	10
4.2 Ontsluiting en Parkeren	12
4.3 Waterhuishouding.....	12
4.4 Motivering medewerking.....	12
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	13
5.1 Geluidhinder	13
5.2 Bedrijven en milieuzonering	14
5.3 Bodem	15
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	16
5.5 Watertoets	19
5.6 Flora en fauna	24
5.7 Luchtkwaliteit	27

5.8 Externe veiligheid	27
6 JURIDISCHE PLANOPZET	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Systematiek van de regels	29
6.3 Bestemmingen	29
6.4 Aanduidingen	30
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
7.1 Exploitatie	30
8 OVERLEG EN INSPRAAK	30
8.1 Vooroverleg	30
8.2 Zienswijzen	31

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	d.d. 06-02-2014
2. Verkennend bodemonderzoek	d.d. 07-03-2013
3. Verkennend Archeologisch onderzoek	d.d. 12-05-2014
4. Quicksan flora en fauna	d.d. 15-11-2013
5. Bezonningsstudie	d.d. 24-04-2014
6. Nota Zienswijzen	d.d. 19-06-2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voormalige kantoorpand van accountantskantoor van Soest is in 2013 door brand volledig verwoest. Direct na de brand is het afgebrande kantoorpand gesloopt tot op de begane grondvloer en sindsdien is de locatie braakliggend. Naar aanleiding van de brand is met de gemeente Zederik overleg gepleegd over de ruimtelijke consequenties. In overleg is bepaald dat terugbouw van een kantoorobject op deze locatie, met voornamelijk woningbouw in de directe omgeving, niet wenselijk is. Hierdoor zal het accountantskantoor verhuizen naar het nieuwe bedrijventerrein "De Bull".

Voor de vertreklocatie is er door Waardswonen een herontwikkelingsplan opgesteld. De Herontwikkeling gaat uit van de realisatie van 6 rijwoningen. De gemeente Zederik heeft besloten medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen en is bereid de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Om deze procedure te kunnen doorlopen is er een bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Killesteijnstraat.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lexmond, sectie B, nummer 3377 en 3874ged.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door het eigen woonperceel. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de woonpercelen Killesteijnstraat 1 en Kortenhoevenseweg 87. Aan de westzijde grenst een bedrijfsp perceel en aan de oostzijde de Killesteijnstraat en het woonblok Killesteijnstraat 12 t/m 22



afbeelding 1, kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kernen Zederik” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Zederik is vastgesteld op 27 mei 2013. Het perceel Killesteijnstraat 3 heeft de bestemming:

- Kantoor;

Het voorgenomen bouwplan om 6 rijwoningen te realiseren kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming. Een reguliere omgevingsvergunning is niet mogelijk, omdat binnen de bestemming kantoor geen burgerwoningen zijn toegestaan.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen te worden doorlopen om het vigerende bestemmingsplan te vervangen.

1.4 Leeswijzer

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

- hoofdstuk 2 beschouwing van de bestaande situatie;
- hoofdstuk 3 vigerende beleidskaders;
- hoofdstuk 4 planbeschrijving en stedenbouwkundige uitgangspunten;
- hoofdstuk 5 milieuonderzoeken en nadere verantwoording;
- hoofdstuk 6 juridische planopzet
- hoofdstuk 7 economische uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De kern Lexmond is één van de kernen van de gemeente Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen aan de oostkant van de Alblasserwaard.

De locatie Killesteijnstraat 3 is kadastraal bekend gemeente Lexmond, sectie B, nummer 3377 en nummer 3874 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van circa 1200 m².

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, Bebouwingsstructuren en –typologieën

Lexmond is ontstaan aan de mond van de Laak, een riviertje dat rond 1000 de rivier Zederik verbond met de Lek. In de 13^e eeuw is het dorp door een verandering in stroming van de rivier verloren gegaan en is het dorp zuidelijker herbouwd. Door de groei van Lexmond werden de buurtschappen Kortenhoeven en Achthoven geannexeerd. En in 1811 werd Lexmond uitgebreid met het buurtschap Lakerveld. Na de tweede wereldoorlog heeft het lintbebouwingsdorpje, net zoals de meeste dorpen in de Alblasserwaard een grote groei doorgemaakt, welke is terug te zien in de seriematige uitbreidingswijken rondom de oorspronkelijke kern van het dorp.

De locatie is gelegen tussen de Kortenhoevendijk (waterkering langs de rivier de Lek) en de nieuwe rijksweg. Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door seriematige uitbreiding van na de tweede wereldoorlog. Tussen de bebouwing zijn enkele locaties met een bedrijfsbestemming gelegen, waardoor er sprake is van een gemengd gebied.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

De ontsluiting van het perceel wordt gevormd door een traditionele perceelsontsluiting. De bestaande ontsluiting zal in het bouwplan gebruikt gaan worden als ontsluiting voor de woonstraat met parkeren.

2.2.3 Waterstructuur

De waterstructuur van de Alblasserwaard is kenmerkend voor een ontginningsgebied. De afwatering van het gebied begint bij sloten, welke hun water via de weteringen en grotere stromen afvoeren. Deze grotere stromen verzamelen het water en leiden dit naar de bemalinginstallaties, vanwaar uit het water via de rivieren naar zee wordt afgevoerd.

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap Rivierenland ten aanzien van haar waterbeheer is vastgelegd in de Legger, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen A, B en C watergangen.

Zoals op de Leggerkaart (zie hoofdstuk 5.5) is te zien zijn er in de directe omgeving, ten noorden van het plangebied, oppervlaktewater aanwezig.

2.2.4 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd, het afgebrande kantoor is reeds gesloopt en verwijderd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdoopgaven:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Het onderhavige plan betreft herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie binnen de kern Lexmond naar zes rijwoningen en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 is op 12 oktober 2011 vastgesteld door de Provinciale Staten. In deze woonvisie wordt geconcludeerd dat de crisis op de woningmarkt niet geheel is te wijten aan de economische recessie, maar door een structurele verandering van de woningmarkt: aan de vraagkant is kwaliteit belangrijker geworden en in sommige landelijke regio's in Zuid-Holland daalt de bevolkingsomvang. Dit vraagt om anticiperend beleid, waarbij de focus niet alleen gericht moet zijn op het bouwen van woningen, maar ook op het verbeteren van de leefomgeving.

In de provinciale woonvisie zijn daartoe vijf ambities geformuleerd:

- regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- provincie stelt kaders voor de lange termijn, regionaal vindt uitwerking plaats;
- voldoende passend woningaanbod voor iedereen;
- niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Voor het plangebied liggend in de regio Alblasserwaard komt dit erop neer dat er beperkt kan worden gebouwd. Alleen kwalitatieve bouw binnen de rode contour en passend binnen de door de provincie gestelde contingenten kan plaats vinden. Het huidige bouwplan is een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving waarbij er sprake is van vervangende nieuwbouw van een kantoorfunctie. Hierdoor is het in overeenstemming met de woonvisie.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie VISIE 2030, open voor elkaar

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030.

Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren.

In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Lexmond aangeduid als voorzieningenkern gericht op vernieuwing binnen de huidige streekplancontour

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën.

De visie 'open voor elkaar' benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied
- Voorzieningendorpen
- Woondorpen

Het plan is in het kader van de regionale afstemming voorgelegd en besproken in het regio-overleg.

“Lexmond is een voorzieningendorp. De optelsom van plannen in de kern Lexmond betekent meer dan 0,7% groei in de periode tot en met 2019. Er heeft

daarom een regionale kwalitatieve plantoets plaatsgevonden in het ambtelijk overleg van 12 december 2013.

Met dit plan wordt de differentiatie in prijsklasse en woonmilieus in Lexmond vergroot waarmee voorzien wordt in de lokale behoefte. Er is sprake van inbreiding. Doordat het plan snel gerealiseerd kan worden, wordt een dreigende ongewenste onderbreking van de bouwstroom in de kern Lexmond voorkomen. Om deze redenen heeft de regio positief geadviseerd over dit plan.”

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie

Op 26 maart 2007 heeft de gemeenteraad van Zederik de 'Woonvisie: impuls aan vitaliteit en kwaliteit' vastgesteld. In de woonvisie worden een aantal belangrijke opgaven ten aanzien van wonen benoemd:

- het op gang brengen van de woningproductie,
- het voorzien in de woningbehoefte van verschillende groepen,
- het waarborgen van de kwaliteit van woon- en leefomgeving in de kernen,
- het werken aan een levensloopbestendige gemeente en levensloopbestendige kernen met een passend aanbod van welzijns- en zorgvoorzieningen.

Om de gestelde opgaven te bereiken zijn in de Woonvisie twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

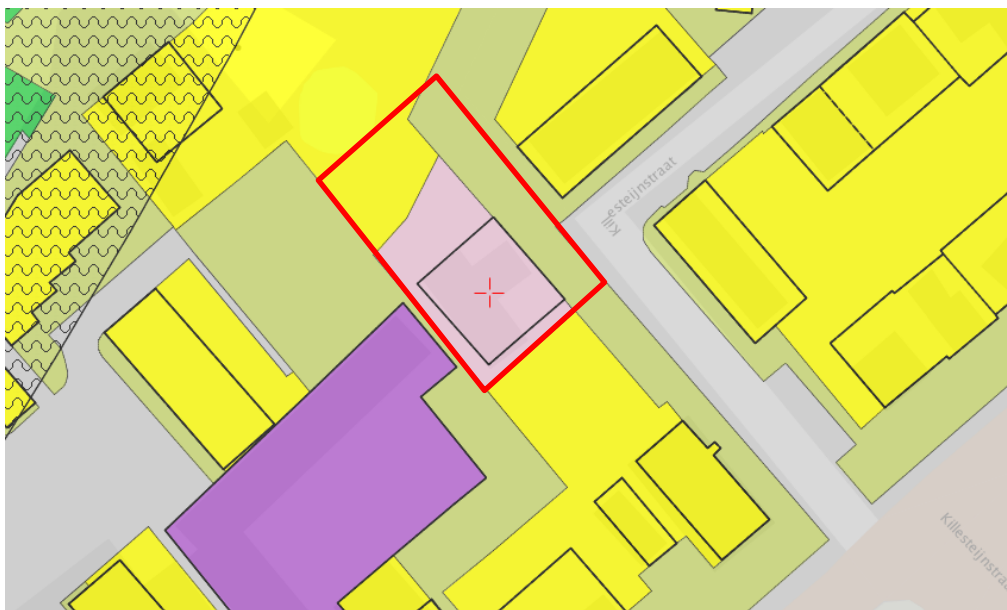
1. zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving en leefbare kernen;
2. duurzaam voorzien in de woningbehoefte van inwoners en economisch gebonden en, op basis van migratiesaldo 0, daarbij rekening houdend met het inhalen van opgelopen achterstanden.

3.4.2 Vastgesteld bestemmingsplan “Kernen Zederik”

Op het projectgebied is het bestemmingsplan “Kernen Zederik” van toepassing, dat door de gemeenteraad van de gemeente Zederik is vastgesteld op 27 mei 2013.

Het perceel Killesteijnstraat 3 heeft de bestemming:

- Kantoor;



Afbeelding 2: verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het voorgenoemde bouwplan om 6 rijwoningen te realiseren kan niet worden vergund binnen de vigerende bestemming. Een reguliere omgevingsvergunning is

niet mogelijk, omdat binnen de bestemming kantoor geen burgerwoningen zijn toegestaan.
Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient een postzegelbestemmingsplan te worden vastgesteld.

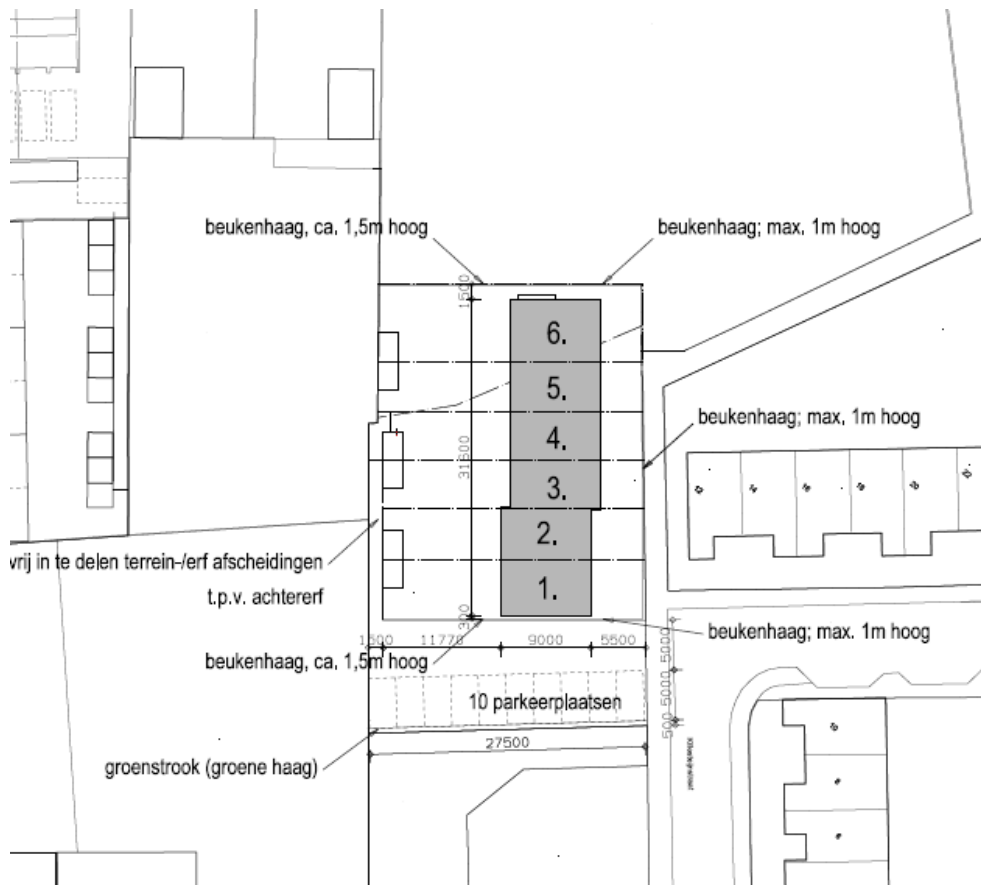
3.5 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Plan

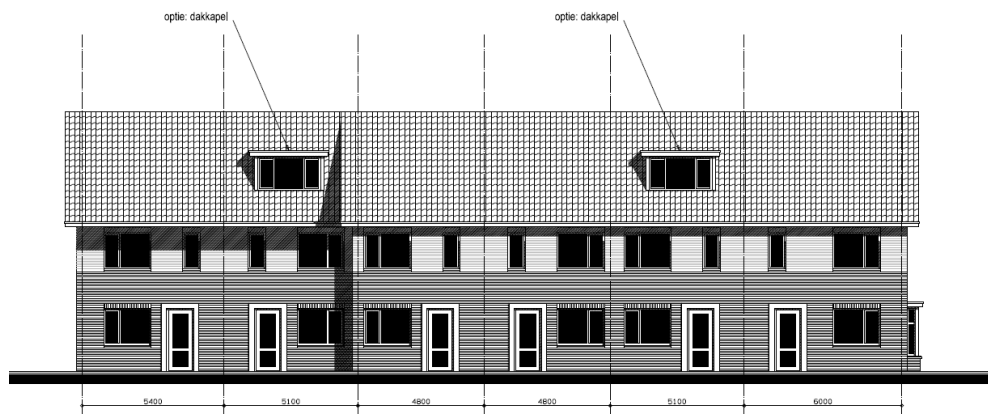
Om te komen tot een inrichting van de locatie Killesteijnstraat 3 is er door Waardswonen een ontwikkelingsplan opgesteld. Het ontwikkelingsplan gaat uit van de realisatie van 6 rijwoningen. De rijwoningen krijgen variërende beukmaten, waardoor er een gedifferentieerd aanbod kan ontstaan. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Een goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van circa 10 meter.



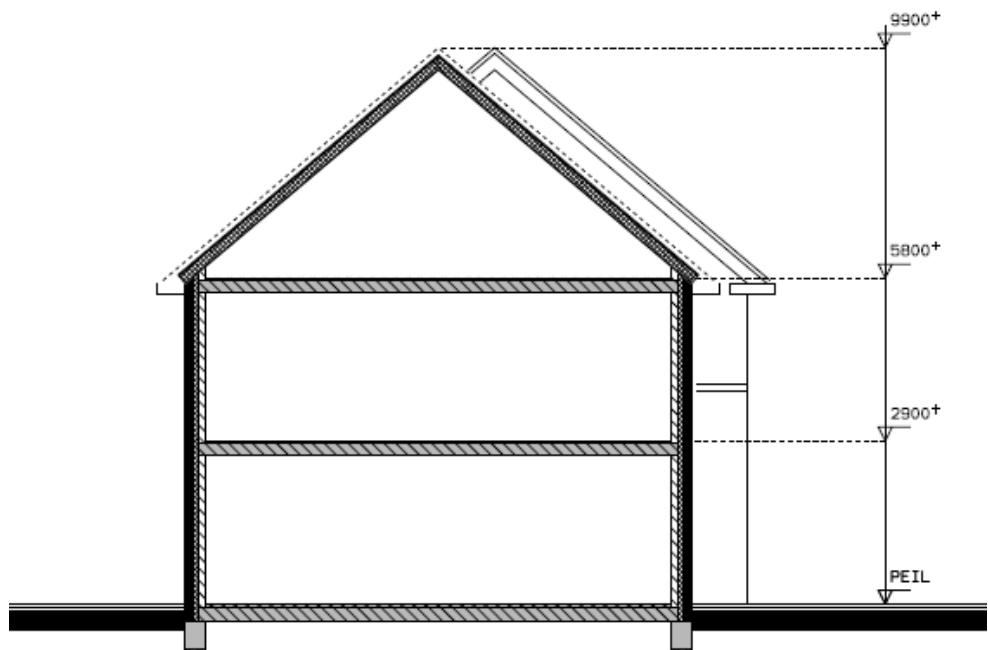
Afbeelding 3: situatie nieuwbouwplan

De woningen krijgen een ontsluiting aan een wandelpad langs de voortuinen van de woning en via een brandgang aan de achterzijde van de woningen. Parkeren voor de woningen is opgelost langs een doodlopende parkeerstraat ten zuiden van de woningen, in het verlengde van de Killesteijnstraat.

De gemeente staat voor duurzame (woningbouw)ontwikkelingen. Om hier aan tegemoet te komen wordt gebouwd volgens Woonkeur en zullen de woningen uitgerust worden met een zonneboiler of zonnecollectoren.



Afbeelding 4: voorgevel



Afbeelding 5: doorsnede

Om de invloed van het bouwplan ten aanzien van schaduwwerking op de omliggende woningen in kaart te brengen is er naar aanleiding van inspraak een bezonningsstudie opgesteld. Deze bezonningsstudie (welke als bijlage is opgenomen) geeft per kwartaal aan wat de slagschaduw is van het bouwplan ten opzichten van de omgeving. Er is gekeken naar 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. Voor deze dagen is er op verschillende tijdstippen een model gemaakt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de maanden dat men vaak buiten is (april / september) de omliggende woningen geen schaduw door de woningen ondervindt. Op 1 april en 1 juli is en op de gehanteerde meetmomenten geen schaduw in de tuin te verwachten.

Volgens de bezonningsstudie van 1 oktober en 1 januari, kan worden geconstateerd dat er in de wintermaanden (oktober / maart) vanaf circa 15:00 uur schaduw valt in de tuinen van de bestaande woningen aan de Killesteijnstraat,

veroorzaakt door de nieuw te bouwen woningen. Deze maanden is de zon echter al vroeg onder en zit men minder vaak buiten.
De wijziging in de situatie is daarmee beperkt, zodat de gemeente heeft afgewogen dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het belang van de omwonende.

4.2 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de realisatie van 6 rijwoningen van het goedkope tot middeldure segment. Voor de parkeerberekening wordt uitgegaan van twee prijscategorieën:

2 woningen goedkoper dan € 200.000,-- met een parkeernorm van 1,7

4 woningen tussen de € 200.000,-- en € 400.000,--, met een parkeernorm van 1,9

Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de geldende parkeernorm bedraagt voor de zes geplande woningen (2x1,7 + 4x1,9) 11 parkeerplaatsen. Er worden 10 parkeerplaatsen aan de parkeerstraat gerealiseerd. Voor 1 parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van een bestaande parkeerplaats in het openbaar gebied. Dit is mogelijk doordat er een zeer lage parkeerdruk is in het gebied en een bijdrage aan het gemeentelijk parkeren. (deze mogelijkheid is vastgelegd in het gemeentelijk parkeerbeleid). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De parkeerstraat is ontsloten via een enkele uitritconstructies op de Killesteijnstraat. De Killesteijnstraat is ter plaatse van het plangebied ingericht als 30-kilometerzone.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Lexmond. Hemel- en terreinwater wordt gelijk aan de huidige situatie opgevangen en afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

4.4 Motivering medewerking

- Er wordt een passende invulling gevonden voor de door brand vrijgekomen kantoorlocatie.
- De geplande woningbouw sluit aan bij de door de provincie en gemeente gestelde beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Het plan gaat uit van bestemmingswijziging van de bestaande kantoorfunctie naar een woonfunctie. Na bestemmingswijziging zullen zes nieuwe rijwoningen worden gerealiseerd. Vanuit het kader van de Wgh is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig object (6 woningen) en is toetsing aan de normen uit de Wgh noodzakelijk.

De locatie is qua wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszones van de Killesteijnstraat, de Kortehoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op het plangebied in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de realisatie van 6 woningen aan de Killesteijnstraat (locatie “van Soest”) te Lexmond.

Doel van het onderzoek is om in het kader van de ruimtelijke onderbouwing de geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeerslawaaï te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Oude Rijksweg ten hoogste 48 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Kortehoevendijk ten hoogste 42 dB, inclusief aftrek art. 110g Wgh, bedraagt en niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}*) ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 48 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh;*
- De woningen beschikken over een geluidluwe voor- en achtergevel, waarmee aan de streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen op deze locatie.

Geluidwering van de gevel

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ter plaatse van beoordelingspunt 1 (zuidoostgevel bouwnr. 1) maximaal 51 dB, exclusief aftrek art. 110g Wgh.

De benodigde karakteristieke geluidwering bedraagt derhalve 51 - 33 = 18 dB en is lager dan de minimaal volgens het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering van 20 dB(A).

Met de gebruikelijke gevelopbouw van een spouwmuren, dubbelglas, enkele kierdichting en standaard ventilatieroosters kan aan deze minimaal vereiste karakteristieke geluidwering worden voldaan en is een aanvullend onderzoek geluidwering gevels niet noodzakelijk.”

Conclusie:

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning is met het onderzoek aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels is niet noodzakelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is sprake van de toevoeging van een nieuw hindergevoelige functie. Op de locatie wordt immers de nieuwbouw van zes woningen voorzien. Omdat er in de omgeving van het plangebied sprake is van een gemengd gebied, zal er gekeken moeten worden naar de invloed van omliggende bedrijven.

Direct ten westen van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn hier bedrijfsactiviteiten toegestaan tot ten hoogste categorie 2. Binnen deze bedrijfsbestemming is een caravanstalling gevestigd. Voor een caravanstalling zijn binnen de VNG-publicatie richtafstanden (welke de richtafstanden geeft voor geur, stof, geluid en gevaar) geen richtafstanden opgenomen. De te verwachten milieuoverlast van dergelijke activiteiten is nihil. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten op het betreffende perceel onlangs gestaakt. Voor het plangebied kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien kan worden gesteld dat de afstand tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen zijn gelegen, er is dus sprake van een gemengd gebied. Doordat de omliggende woningen op dezelfde of kortere afstand van de betreffende bedrijven zijn gelegen kan worden gesteld dat deze woningen reeds bepalend zijn voor de bedrijfsvoering.

De nieuwe woningen zullen geen verandering brengen in de bedrijfsactiviteiten welke bij voornoemde bedrijven kunnen worden toegelaten in relatie tot de milieuhinder welke mag worden veroorzaakt op omgelegen objecten. Kortom, als gevolg van het bouwplan, wordt het naastgelegen bedrijf niet (verder) in milieuruimte beperkt.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen.

5.3 Bodem

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Het onderhavige plan betreft de vervanging van de bestaande kantoorbestemming voor woningen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er aan NIPA Milieutechniek B.V. een opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor beide deelgebieden. De conclusies uit deze onderzoeken luidt:

“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Killesteijnstraat 3 te Lexmond, kadastraal bekend als gemeente Lexmond, sectie B, nummer 3377, blijkt dat in het bovengrondmengmonster bestaande uit zand een licht verhoogd gehalte aan zink is gemeten. In de onderliggende kleilaag met bijmengingen van baksteenresten zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen en PAK gemeten. De aangetoonde gehalten in zowel de vaste bodem als het grondwater zijn dermate laag dan de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek, ons inziens, niet noodzakelijk is, de brand die op nieuwjaarsnacht 2013 op het perceel heeft gewoed heeft niet tot aantoonbare bodemverontreiniging geleidt.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. de gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen. Tegen de geplande bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, ons inziens, geen zwaarwegende milieu hygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, dient rekening gehouden te worden met gebruiksbeperkingen van de vrijkomende grond. Conform de Regeling bodemkwaliteit mag de grond slecht onder voorwaarden worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport worden hergebruikt. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkering conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt

Alhoewel het onderzoek met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen is uitgevoerd dient opgemerkt tot worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef waarbij relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.”

Conclusie

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

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

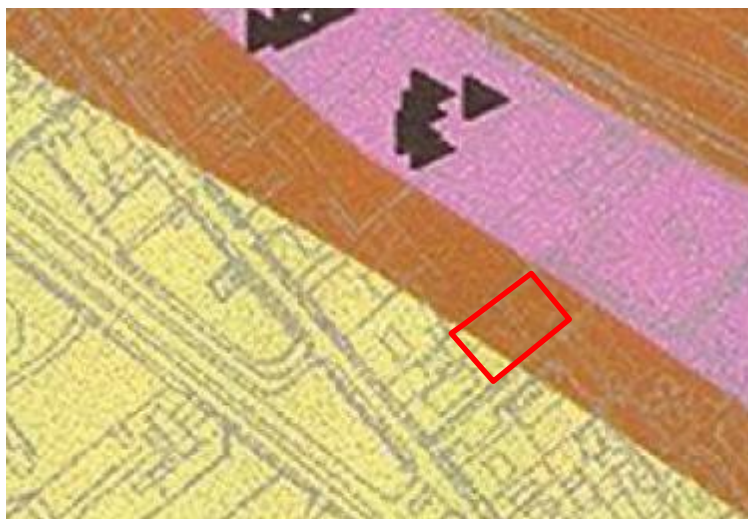
Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

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

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

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



Afbeelding 6: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

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

Er een hoge waarde is toegekend voor wat betreft de archeologische verwachting. De locatie heeft een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het voorliggende bouwplan is sprake van de realisatie van 6 woningen met een totaal oppervlak van 280m². Hierbij is er in het bouwplan sprake van vervangende nieuwbouw. Het voormalige kantoor, wat recent is gesloopt en deels op dezelfde plaats stond als de geplande worden, heeft bij de realisatie hiervan reeds voor de nodige bodemverstoring gezorgd.

Omdat de bodemverstoring groter is dan de onderzoeksgrens is het noodzakelijk een verkennend Archeologisch onderzoek uit te voeren. Aan ADC archeoprojecten is gevraagd dit onderzoek uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“De in paragraaf 3.1.1 gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

- *Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?*
In het gebied bevinden zich komafzettingen en veen, afgedekt door oeverafzettingen van de Lek met daarop een pakket bouwzand. Op oeverwallen komen veelal ooivaaggronden voor. In het plangebied is echter door de diepe omwerking van de bodem geen sprake meer van een natuurlijke bodemopbouw.
- *In hoeverre is deze opbouw nog intact?*
In het plangebied is de bodem tot gemiddeld 80 cm omgewerkt, waarschijnlijk tijdens de bouw van de voormalige bebouwing. Aangezien eventuele archeologische resten vanaf het originele maaiveld aanwezig kunnen zijn, zullen deze door de bodemomwerkingen niet meer intact aanwezig zijn.
- *Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?*
In de oeverafzettingen van de Lek kunnen archeologische resten aanwezig zijn. De top van deze afzettingen zijn echter diep omgewerkt, waardoor eventueel aanwezige archeologische resten niet meer intact aanwezig zullen zijn.
- *Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?*
Niet van toepassing
- *Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?*
Nee, deze zijn niet aangetroffen

Zo ja:

- *Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?*
Niet van toepassing
- *Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?*
Niet van toepassing
- *Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?*
Niet van toepassing
- *In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?*
Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het plangebied tot een gemiddelde diepte van 80 cm –mv is omgewerkt, mogelijk tijdens de bouw van de voormalige bebouwing. Eventueel aanwezige archeologische resten in de top van de oeverwal zullen door deze omwerking van de bodem vernietigd zijn. In de oeverafzettingen zijn geen humeuze of ontkalkte niveaus aangetroffen die als een potentieel archeologisch niveau beschouwd kunnen worden.
- *In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?*
In het plangebied wordt de kans op archeologische resten klein geacht. De toekomstige plannen zullen derhalve niet resulteren in de aantasting van archeologische resten.
- *Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?*
Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de bodem in het plangebied tot gemiddeld 80 cm –mv is omgewerkt. Ook zijn geen potentieel archeologische niveaus in de oeverafzettingen aanwezig. De kans op intacte archeologische resten wordt klein geacht. ADC ArcheoProjecten adviseert derhalve om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.”

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen belemmeringen kent ten aanzien van archeologie.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zal er een dubbelbestemming Waarde – Archeologie worden opgenomen.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

5.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Watertoets

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het onderhoud van veel watergangen in de stedelijke kern van Zederik is overgedragen van de gemeente naar het Waterschap.

Om de gevolgen van het bouwplan voor het waterhuishoudkundige werken in kaart te brengen is er een digitale watertoets uitgevoerd.

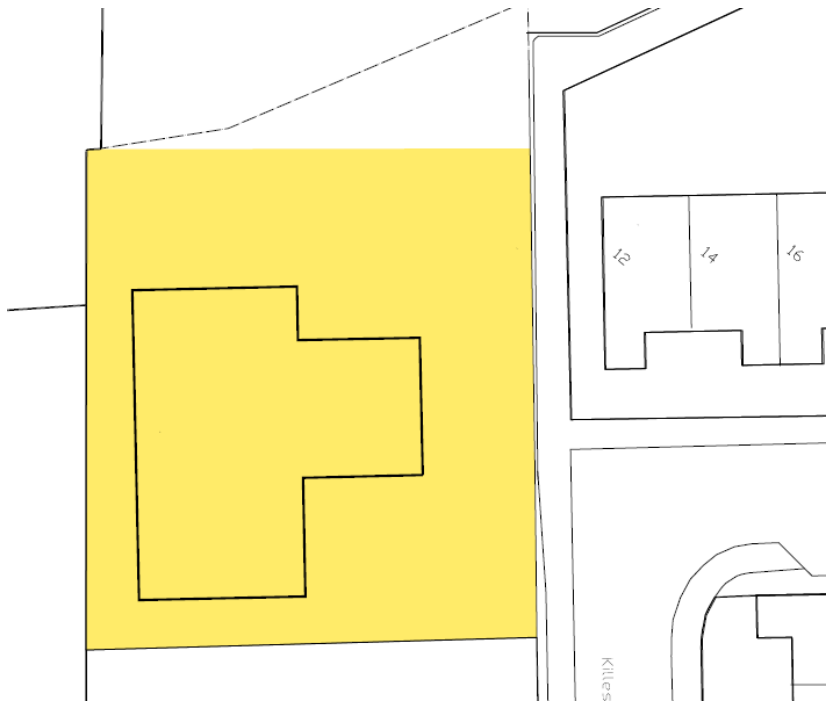
Nieuwbouweffecten

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen.

Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd en verhard met erfverharding. In de huidige situatie is er een verhard / bebouwd oppervlak van 845 m².



Afbeelding 7: verhard / bebouwd oppervlak bestaande situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van bebouwing in de vorm van de woningen en de bergingen en verharding in de vorm van terrassen en wandelpaden. In totaal is er sprake van totaal verhard oppervlak van 770m², zoals in de onderstaande afbeelding met gele arcering is aangegeven.

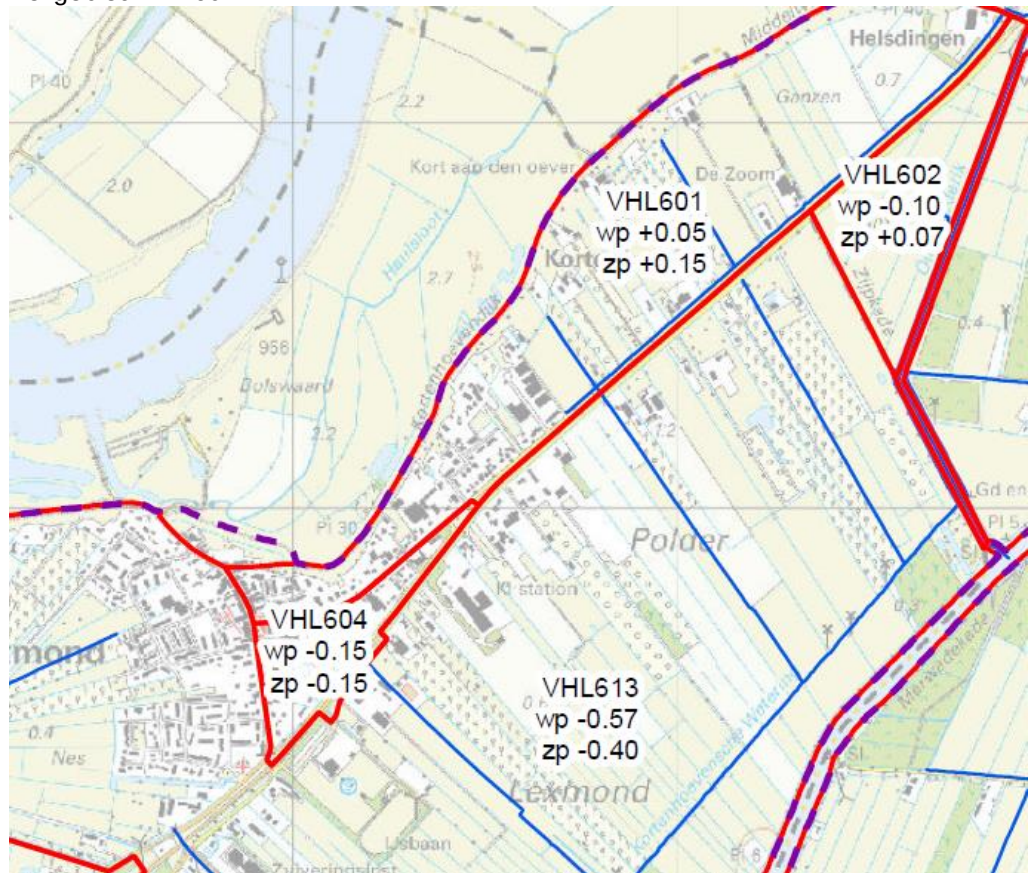


Afbeelding 8: verhard / bebouwd oppervlakte toekomstige situatie

Door de planontwikkeling is er dus sprake van een geringe afname in het verhard oppervlak. Er is derhalve geen sprake van compensatieplicht. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Peilgebied

Beide deelgebieden zijn gelegen aan de Killesteijnstraat en gelegen binnen het Peilgebied VHL601



Afbeelding 9: Peilgebiedenkaart Vijfheerenlanden



Afbeelding 10: legger wateren WSRL

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. C-watergangen hebben geen beschermingszone of onderhoudsstrook.



Waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Om deze te beschermen zal er een gebiedsaanduiding worden opgenomen 'vrijwaringszone – dijk – 2'.

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de riolering. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het niet-aankoppelen van schone oppervlakken. Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. In de nabije omgeving van het bouwplan is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater (op eenvoudige wijze) kan afwateren. Hierdoor wordt het hemelwater reeds gescheiden afgevoerd en geloosd op het oppervlaktewater.

Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Ontsluiting

De huidige ontsluitingen van het perceel blijft ongewijzigd.

Wegen

Buiten de bebouwde kom is het waterschap in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de wegbeheerder, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Gezien de onderhavige locatie gelegen is binnen de kern zijn de omliggende wegen in beheer bij de gemeente Zederik.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer. De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen in de stedelijke kern van Lexmond en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 6 rijwoningen. Ter vervanging van het (reeds afgebrande) kantoorgebouw. Om de invloed van het bouwvoornemen op de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is er aan bureau Eco-line gevraagd een ecologische quickscan uit te voeren. De conclusie van deze quickscan luidt:

“De Kleine Watersalamander en de Bruine Kikker hebben op de Rode lijst de status ‘thans niet bedreigd’ (Staatscourant, 2009 cf. van Delft et al., 2007). Net als alle amfibieën zijn deze soorten wel beschermd volgens de Flora en Faunawet (tabel 1, zie bijlagen). De kleine watersalamander is ook opgenomen als beschermde soort in bijlage 3 van de conventie van Bern. Mits de zorgplicht wordt gehanteerd is het voorkomen van Kleine watersalamanders en Bruine kikkers geen belemmering bij uitvoering van de plannen..

De registratie van Kamsalamanders in de directe omgeving vereist echter een zorgvuldige afweging van de uit te voeren plannen en mogelijk compensatie.

N.B. Bij de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken dient een ontheffing met een toetsing te worden aangevraagd in verband met het mogelijke voorkomen van Kamsalamanders.

Echter: De te dempen sloot blijkt;

A. ongeveer een meter diep te zijn en

B. heeft steile oevers die bovendien zwaar begroeid zijn.

Volgens de gangbare kennis van de biologie van Kamsalamanders is dit water daardoor niet-geschikt als voortplantingswater voor amfibieën omdat het water in het voorjaar niet de gewenste hogere temperaturen zal bereiken. De poel, direct ten noordoosten van de sloot lijkt hiervoor op afstand wel geschikt, maar is niet opgenomen in de plannen en is daarom niet onderzocht. De poel ligt wel op terrein van dezelfde eigenaar en kan daarom bij het plan worden betrokken in de voorwaarden.

NB! Eventuele verlegging van de watergang dient plaats te vinden zonder hierbij de bestaande poel te betrekken. De poel dient qua waterhuishouding dus onafhankelijk te blijven van de watergang zodat van buitenaf er geen vis in kan komen!

Het is denkbaar dat de Kamsalamanders de watergang wel gebruiken om zich te verplaatsen. Ik ga er van uit dat ontheffing dan ook zal worden verleend als aan de voorwaarden uit het beoordelingskader kan worden voldaan.

Beoordelingskader

Voor de kamsalamander geldt het volgende beoordelingskader bij de afhandeling van aanvragen voor ontheffingen (uitgebreide toets):

- In welke mate wordt de functionaliteit van de vaste voortplantings-, rust- en/of verblijfplaats aangetast door de voorgenomen activiteiten? Uitgaande van de karakteristieken van voortplantingswater voor Kamsalamanders is de te dempen sloot hiervoor niet erg geschikt. De slootoevers en de -vegetatie bevatten mogelijk wel holtes waarin Kamsalamanders kunnen schuilen en/of overwinteren.*
- Welk wettelijk belang is er? Er moet één van de volgende belangen gelden:*
 - bescherming van flora en fauna (b) Niet van toepassing*
 - volksgezondheid of openbare veiligheid (d) Niet van toepassing*
 - dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (e)*
- Is er een andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging) ten aanzien van:*
 - de locatie*
 - de inrichting op de locatie*
 - de wijze van uitvoering van de werkzaamheden.*
- Komt de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie niet in gevaar? De omvang van de werkzaamheden beslaan een relatief klein oppervlak (enkele tientallen vierkante meters) waardoor de effecten op de hele populatie zeer klein/verwaarloosbaar zullen zijn. De landschappelijke verbinding van de locatie waar de kamsalamanders zijn geregistreerd naar de poel in het aangrenzende perceel, waarvan ik vermoed dat het een voortplantingswater is, wordt door de bouwplannen niet verbroken.*

De aangetroffen insecten op de bloeiende klimop hebben geen beschermde status.

Aanbeveling

Het verleggen van de watergang naar de nieuwe grens van het terrein is veruit de beste optie. Met deze aanpak zal een ontheffing ongetwijfeld verleend worden. Maar ook het aanbrengen van een overkluizing of ruime duiker houdt de watergang beschikbaar voor verplaatsingen van alle amfibieën. Indien dit gebeurt, en tijdens het dempen van de sloot zorg wordt gedragen voor het deskundige (!) verplaatsen van de aanwezige vissen en amfibieën zal er geen sprake zijn van negatieve invloed van de uitvoering van het onderhavige plan.

** Vanuit de algemene zorgplicht ten aanzien van wilde fauna dient bij de herinrichting rekening te worden gehouden met mogelijk toch voorkomende dieren. Verplaatsing van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.”*

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met deze ontheffing zal de voorgenomen bestemmingswijziging voor het aspect flora en fauna geen belemmeringen ondervinden.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de realisatie van zes woningen. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

5.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting die een bedreiging kan vormen voor de planontwikkeling.



Abbeelding 11: uitsnede Risicokaart Zuid-Holland

Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of

winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan. Wanneer zich binnen de 10^{-6} /jr contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} /jr. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS richtlijnen. De PGS richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of om het plangebied bevinden zich geen Bevi inrichtingen.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Na bestudering van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 10 juli 2012 opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt dat alleen voor rijkswegen de externe veiligheidsrisico's zijn beschouwd. Voor gevaarlijk wegtansport binnen gemeentelijke en provinciale wegen is de gemeente c.q. De provincie bevoegd een routering vast te leggen. Om een extern risico van enige omvang aan te kunnen tonen is een relevante vervoersstroom van bulktransport nodig. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de bouwgrenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan “Killesteijnstraat 3” is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kernen Zederik” van de gemeente Zederik. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Binnen het plangebied is de bestemming Wonen opgenomen voor de geplande woningen. Binnen de bestemming zal een bouwvlak worden opgenomen en een aanduiding voor:

- bouwaanduiding aaneengebouwd;
- maximale goot- en nokhoogte;

Tuin

Binnen het plangebied is de bestemming Tuin opgenomen voor de geplande tuinen.

Groen

Aan de rand van het plangebied, tussen de parkeerplaatsen en het perceel Kortenhoevenseweg 87 zal een groenstrook worden aangelegd. Hiervoor is een bestemming Groen opgenomen.

Verkeer

Binnen het plangebied is de bestemming Verkeer opgenomen voor de geplande parkeerstraat.

6.4 Aanduidingen

Milieuzone-boringsvrije zone

Er is een aanduiding opgenomen om de boringsvrije zone vanuit het provinciaal milieubeleid te beschermen.

Vrijwaringszone – dijk – 2

Ter bescherming van de buiten beschermingszone van de primaire waterkering is een gebiedsaanduiding opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven. In haar reactie laat het Waterschap weten dat er voor de verlegging van de C-watgang een vergunning zal moeten worden aangevraagd. Tevens is aangegeven dat het plangebied valt binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. Deze zone dient op de verbeelding te worden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2'. Een dergelijke gebiedsaanduiding is in de regels en op de verbeelding opgenomen.

Naast het vooroverleg, heeft de ontwikkelaar het plan aan de omwonende van het plangebied gepresenteerd, waarbij de omwonende kennis hebben genomen van het plan.

Verslag van de ontwikkelaar:

“Naast het vooroverleg met de betrokken partners door de gemeente, zijn de omwonenden ingelicht over de plannen door de ontwikkelaar. Op 3 februari 2014 is het plan gepresenteerd bij omwonenden aan Kortenhoevenseweg 85, Kortenhoevendijk 7 en Killesteijnstraat 1. Op 7 februari 2014 is het plan gepresenteerd bij de bewoners van Kortenhoevendijk 7a.

De woning Kortenhoevenseweg 87 is niet bezocht. Deze woning is zeer recent verkocht. Na contact met de makelaar is besloten dat de kopers contact opnemen met de ontwikkelaar mocht er behoefte zijn aan een toelichting.

De overige woningen in de nabijheid van het perceel zijn in eigendom van Goed Wonen Zederik. In overleg met de woningcorporatie heeft de ontwikkelaar de bewoners van de huurwoningen met een brief in kennis gesteld van het voornemen. Hierbij is een situatie- en geveltekening opgenomen. Voor eventuele vragen en opmerkingen is aangegeven dat contact opgenomen kan worden met de ontwikkelaar.”

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken. In totaal zijn zeven zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor meer informatie en de beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota Zienswijzen.