

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8'



NL.IMRO.0707.BPLXMKorhoevenweg6-OW01

Status: Ontwerp
Versie: 2.0

Langerak, 23-05-2017

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	5
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	7
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.3.1 Regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’	10
3.3.2 Regionale woonvisie	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.4.1 Woonvisie: ‘Impuls aan vitaliteit en kwaliteit’	11
3.4.2 Ontwerp Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	11
3.4.3 Bestemmingsplan ‘Kernen Zederik’	12
3.5 Conclusie	12
4 PLANBESCHRIJVING	13
4.1 Plan	13
4.2 Ontsluiting en parkeren	15
4.3 Verantwoording medewerking	16
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	17
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	17
5.2 Bedrijven en milieuzonering	19
5.3 Bodem	21
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	22
5.5 Watertoets	26
5.6 Flora en fauna	30
5.7 Luchtkwaliteit	32
5.8 Externe veiligheid	33
6 JURIDISCHE PLANOPZET	35

6.1 Inleiding	35
6.2 Systematiek van de regels	35
6.3 Bestemmingen	35
6.4 Aanduidingen	35
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.1 Exploitatie	36
8 OVERLEG EN INSPRAAK	36
8.1 Vooroverleg	36
8.2 Zienswijzen	36

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Ontwerptekening	Van der Padt en Partners Architecten	WW.37 / DO-01b	21-06-2016
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20160915-9-13678	15-09-2016
3	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1100	04-11-2016
4	Verkennd Bodemonderzoek	Bakker Milieuadviezen	BM/221164-2016	Okt. 2016
5	Ecologische Quicksan	Blom Ecologie	BE/2016/271/r	16-09-2016
6	Archeologisch onderzoek	ADC Archeoprojecten	Rapport 4207	20-12-2016
7	Memo beoordeling milieuparagraaf	Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ)	Z-16-311594	07-12-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond zijn thans twee arbeidershuisjes gelegen welke door de kerk in gebruik zijn als kringloopwinkel. De twee woningen staan al enige tijd leeg en verkeren momenteel in een slechte staat van onderhoud. De kerk is de eigenaar van de twee woningen en heeft Bot & van der Ham B.V. gevraagd een plan op te stellen om de locatie te herontwikkelen. Het plan gaat uit van de sanering van de twee woningen en de nieuwbouw/uitbreiding van het kerkelijk centrum op de begane grond en twee appartementen op de eerste verdieping. De uitbreiding zal tegen het bestaande kerkelijk centrum worden aangebouwd.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. De percelen Kortenhoevenseweg 6-8 hebben de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een kerkelijk centrum (maatschappelijk) niet toegestaan. Daarnaast valt een deel van het nieuwe pand, de tussenbouw, buiten het bouwvlak.

De gemeente Zederik aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplan-procedure te worden doorlopen. Aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is gevraagd het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kortenhoevenseweg, ten oosten van de kerk in het centrum van Lexmond. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Kortenhoevenseweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het kerkplein. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de perceelgrens met het naastgelegen perceel Kortenhoevenseweg 12. Tenslotte grenst het plangebied aan de zuidzijde aan het kerkelijk centrum.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- Wonen.

Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologische verwachting.

En de volgende aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Lexmond is één van de kernen van de gemeente Zederik. De gemeente Zederik behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de noordoosthoek van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.758 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het dorp Lexmond telt ongeveer 2675 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Het dorp Lexmond is gesticht aan de mond van het veenstroompje de Laak. Het dorp Lexmond bestaat uit een gedeelte van de Lekdijk en een bijna dwars daarop gelegen straat, die vanaf de kerk tot de dijk 'Dorpsstraat' heet en ten zuiden van de kerk 'De Laak'. De oorspronkelijke naam van Lexmond was Lakesmund en betekent 'aan de mond van de Laak'. Het gebied viel onder de jurisdictie van de Utrechtse kapittels De Dom en Oudmunster. In de tweede helft van de 12^{de} en begin 13^{de} eeuw is door de verplaatsing van de Lek een deel van Lexmond weggespoeld. Ten zuiden daarvan is de hervormde kerk en het dorp herbouwd. De meeste inwoners van het dorp Lexmond waren werkzaam in de landbouw. Het dorp kende een bescheiden marktfunctie in de vorm van een paardenmarkt. De Lexmondse haven werd in het verleden gebruikt voor de overslag van landbouwproducten. De haven wordt thans uitsluitend gebruikt voor de recreatievaart. Aan beide zijden van de Dorpsstraat is de oudste bebouwing gelegen. Deze bebouwing dateert uit de 17^{de} eeuw. De hervormde kerk op de kruising van de Dorpsstraat en de Kortenhoevenseweg is het oudste gebouw van het dorp. Het onderhavige plangebied is gelegen ten oosten van de hervormde kerk in het historische centrum van Lexmond.

2.2.2 Huidig gebruik

Op de percelen Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond zijn thans twee woningen / arbeidershuisjes gelegen welke thans door de kerk in gebruik zijn als kringloopwinkel. De twee woningen staan al enige tijd leeg en verkeren momenteel in een slechte staat van onderhoud.



Afbeelding 2: Bestaande woningen Kortenhoevenseweg 6-8

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip woningbouwlocatie is in deze definitie niet nader gedefinieerd. Inmiddels biedt jurisprudentie wel een beoordelingskader van welke woningbouwontwikkelingen als nieuw 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Uit jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Pas bij de ontwikkeling van veertien woningen wordt het bouwplan aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een 'stedelijke ontwikkeling' bij woningbouwvoorzieningen ligt aldus ergens tussen de zes en veertien woningen.

In het onderhavige plan worden géén wooneenheden toegevoegd. De twee bestaande woningen worden gesaneerd en in plaats daarvan worden twee appartementen gerealiseerd. Op grond hiervan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

[illegible]

Het onderhavige plan betreft een herontwikkelingsplan binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Ter plaatse van het onderhavige plangebied zijn twee woningen gelegen. De twee woningen verkeren thans in een slechte staat van onderhoud. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De twee vervallen woningen worden gesaneerd en in plaats daarvan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum en twee appartementen. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat verdere verpaupering van de bestaande woningen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen. Bij de herontwikkeling van de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 wordt aangesloten bij de ingezette herstructurering van het centrum van Lexmond. Het beoogde gebouw zal qua architectuur aansluiten bij de reeds gerealiseerde woonbebouwing aan de overzijde van het plein. Hiermee is in het kader van de ruimtelijke kwaliteit sprake van een gewenste ontwikkeling.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

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

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

In paragraaf 2.2.1 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande vervallen woningen worden gesaneerd en in plaats daarvan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum met twee appartementen. Qua architectuur van het nieuwe gebouw wordt aangesloten bij de reeds gerealiseerde woonbebouwing aan de overzijde van het plein, welke onderdeel uitmaken van de ingezette herstructurering van het centrum van Lexmond. Het onderhavige plan past binnen de schaal en aard van het gebied (inpassingsplan).

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie ‘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 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 opvolgende visie ‘open voor elkaar’ (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan betreft een herontwikkelingsplan in het centrum van Lexmond. Ter plaatse zijn thans twee woningen gelegen welke in een slechte staat van onderhoud verkeren. Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van deze woningen en de nieuwbouw van een gebouw bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum met twee appartementen. Bij de herontwikkeling van de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 wordt aangesloten bij de ingezette herstructurering van het centrum van Lexmond. Het beoogde gebouw zal qua architectuur aansluiten bij de reeds gerealiseerde woonbebouwing aan de overzijde van het plein. Het nieuwe gebouw wordt daarmee op een passende en verantwoorde wijze in het centrum ingepast en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 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. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. 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.

Lexmond is aangeduid als een voorzieningendorp. Lexmond heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 10 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Lexmond niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, er een vrijstelling kan worden vergeven.

In het onderhavige plan worden géén wooneenheden toegevoegd. Op basis hiervan is een regionale melding en/of regionale afstemming niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie: 'Impuls aan vitaliteit en kwaliteit'

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.

Het onderhavige plan betreft de herontwikkeling van de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond. Ter plaatse zijn thans twee woningen gelegen welke in een slechte staat van onderhoud verkeren. Beide woningen worden gesaneerd en in plaats daarvan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum met twee appartementen. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering en daarmee aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving voorkomen. Qua architectuur van het nieuwe gebouw wordt aangesloten bij de reeds gerealiseerde woonbebouwing aan de overzijde van het plein. Het nieuwe gebouw is daarmee passend in het centrum van Lexmond.

3.4.2 Ontwerp Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik is gestart met de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie. Januari 2015 heeft de gemeente Zederik het ontwerp van de nieuwe woonvisie gemeente Zederik 2015-2018 gepubliceerd. De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en zijn gebaseerd op het in 2012 uitgevoerde woningmarktonderzoek. De nieuwe woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: Behoeft aan extra goedkope koopwoningen, middeldure en sociale huurwoningen. Relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig in de gemeente;
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten.
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte;
- Levensloopbestendig en duurzaam: Renoveren van woningen ten behoeve van de bevordering van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking (duurzaam en levensloopbestendig maken).

In het onderhavige plan worden géén woningen toegevoegd. Ter plaatse worden twee bestaande vervallen woningen gesaneerd en twee appartementen gerealiseerd. In de gemeente Zederik is behoefte aan appartementen. Het onderhavige plan speelt in op deze behoefte. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering van de bestaande woningen en daarmee aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving voorkomen. Qua architectuur sluit het onderhavige plan aan bij de ingezette herstructurering van het centrum van Lexmond zorgt daarmee voor een verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

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

- Wonen.

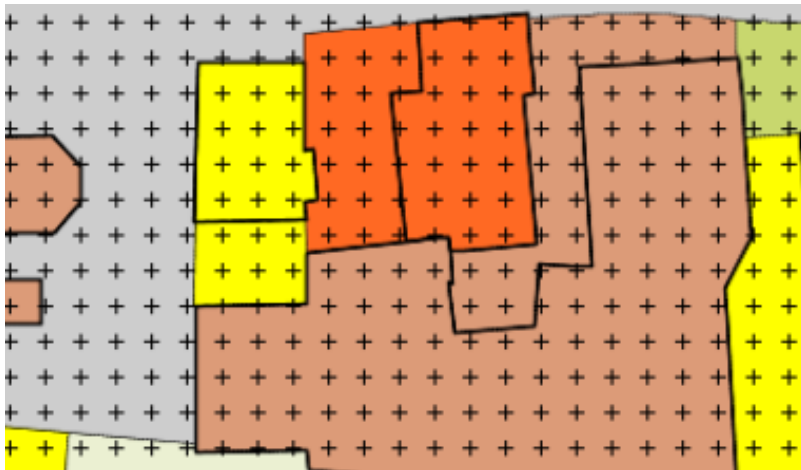
Met de dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologische verwachting.

En de volgende aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6;
- Bouwvlak.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. De percelen Kortenhoevenseweg 6-8 hebben de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een kerkelijk centrum (maatschappelijk) niet toegestaan. Daarnaast valt een deel van het nieuwe pand, de tussenbouw, buiten het bouwvlak.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

3.5 Conclusie

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

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik';
- Vanuit jurisprudentie is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet vereist danwel noodzakelijk;
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt verdere verpaupering van de bestaande woningen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

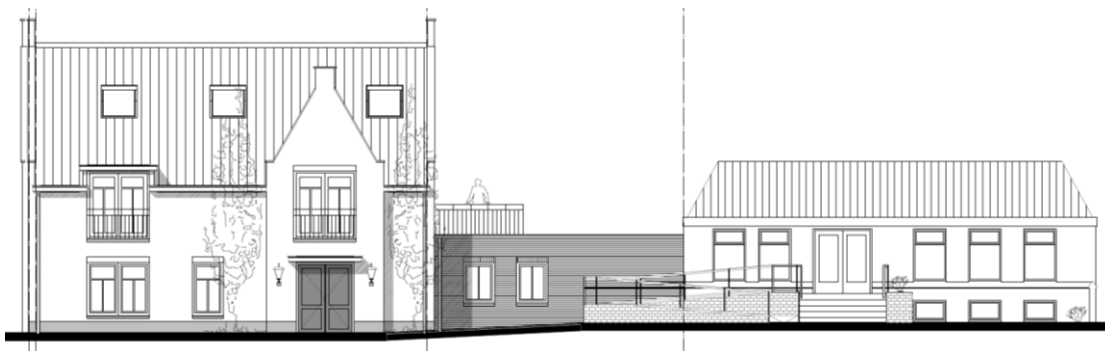
4.1 Plan

Op de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond zijn thans twee woningen gelegen, welke door de kerk in gebruik zijn als kringloopwinkel. De woningen staan al enige tijd leeg en verkeren momenteel in een slechte staat van onderhoud. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw gebouw bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum en twee appartementen op de eerste verdieping. Om het kerkelijk centrum uit te kunnen breiden zal de begane grond van het nieuwe gebouw tegen het bestaande kerkelijk centrum worden aangebouwd. Wat betreft de bouw- en goothoogte van het nieuwe gebouw is aangesloten bij de regelgeving in het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' (maximale bouw- en goothoogte 10 en 6 meter).

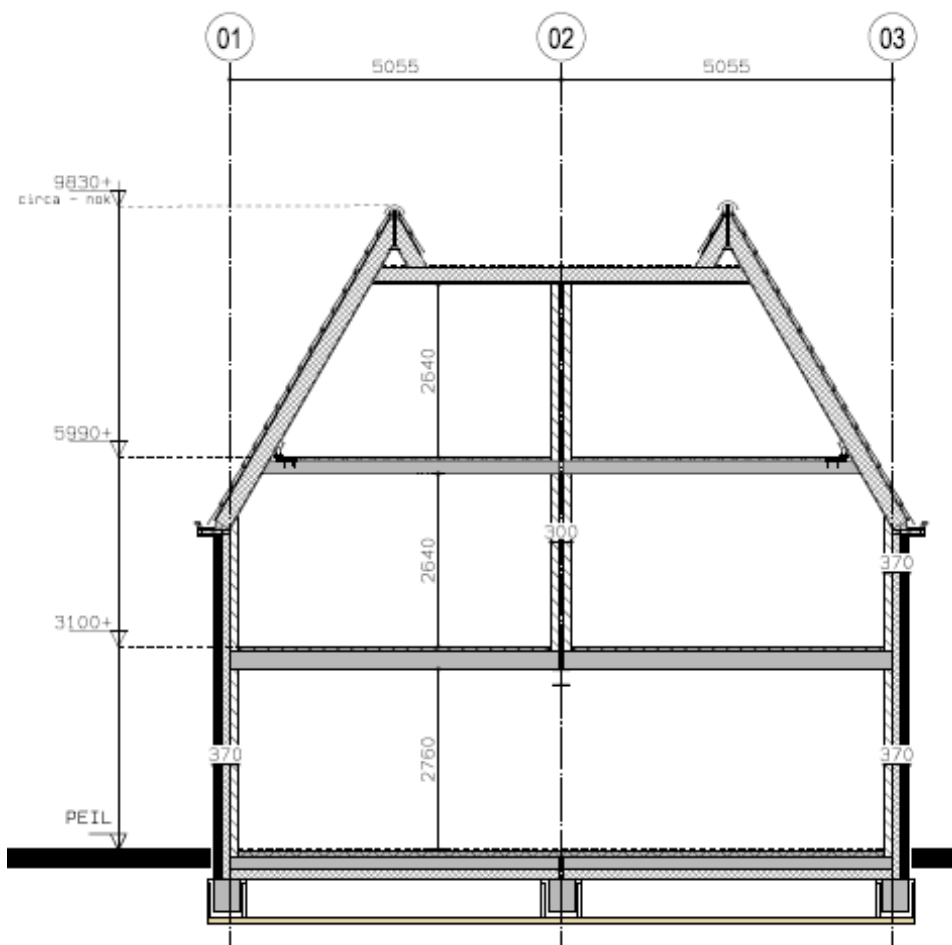
Tabel 1: Oppervlaktebalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte
Woning Kortenhoevenseweg 6 (incl. bijbehorende bebouwing)	45 m ²
Woning Kortenhoevenseweg 8 (incl. bijbehorende bebouwing)	67 m ²
Totaal	112 m²
Nieuwe situatie	
Nieuwe gebouw	226 m ²
Totaal	226 m²
Vershil	+ 114 m²



Afbeelding 5: Voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 6: Zijgevel nieuwe situatie



Afbeelding 7: Doorsnede nieuwe gebouw

In aansluiting op de reeds ingezette herstructurering van het centrum van Lexmond is in het ontwerp van het nieuwe gebouw qua architectuur en materiaalgebruik aangesloten bij de reeds gerealiseerde woonbebouwing aan de overzijde van het kerkplein (afbeelding 8). Het onderhavige plan draagt er aan bij dat de bebouwing rondom het kerkplein vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt een passend geheel vormt. Het onderhavige plan zorgt daarmee voor een optimale verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.



Afbeelding 8: Woonbebouwing overzijde kerkplein

4.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond wordt thans ontsloten via de Kortenhoevenseweg. Via de Kortenhoevenseweg, de Laak en de Nieuwe Rijksweg kan men in zuidwestelijke richting het dorp Lexmond verlaten. De ontsluiting blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

De gemeente Zederik heeft in oktober 2014 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld. Voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van deze Nota Parkeerbeleid. In de Nota Parkeerbeleid wordt uitgegaan van de nieuwste CROW parkeerkencijfers. Het onderhavige plan omvat de bouw van een kerkelijk centrum en de vervangende nieuwbouw van twee woningen in de vorm van appartementen.

Woningen

Op de te ontwikkelen locatie staan nu twee kleine woningen. Deze worden gesloopt. Het plan voorziet in de ontwikkeling van twee appartementen boven het kerkelijk centrum. Zowel de bestaande woningen als de geplande appartementen hebben een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Voor de bouw van de nieuwe woningen hoeven daarom geen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Kerkelijk centrum

Voor een kerkelijk centrum is geen specifieke parkeernorm vastgesteld. Een kerkelijk centrum kan worden geschaard onder de categorie 'cultureel centrum / wijkgebouw' van het parkeerbeleid van de gemeente Zederik. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (waarvan 3,6 parkeerplaatsen voor bezoekers). Het plan voorziet in de ontwikkeling van een centrum van 226 m². Op basis van het gemeentelijk beleid dienen hiervoor 9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In de directe omgeving van het kerkelijk centrum is de nodige parkeergelegenheid aanwezig op het kerkplein. Deze kan worden gebruikt door bezoekers van het kerkelijk centrum. De nieuwbouwlocatie en beoogde parkeergelegenheid zijn van dezelfde eigenaar. Gelet op de doelgroepen van het kerkelijk centrum en de kerk is gebruik van de bestaande parkeerruimte door beide groepen goed mogelijk

(dubbelgebruik). Er zal vrijwel geen sprake zijn van extra gebruik en/of het aantrekken van extra bezoekers gedurende kerktijden. Er wordt daarom in voldoende parkeerruimte voorzien.

4.3 Verantwoording medewerking

1. Middels het slopen van de bestaande verpauperde woningen en de nieuwbouw is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving.
2. Middels het herontwikkelen van de locatie Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond wordt verdere verpaupering van de bestaande woningen en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving voorkomen.
3. De uitbreiding van het kerkelijk centrum is vanuit maatschappelijk oogpunt een positieve ontwikkeling.
4. De nieuwe appartementen dragen bij aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in Lexmond.
5. Het onderhavige plan draagt bij aan de continuering van de gewenste herstructurering van het centrum van Lexmond.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

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

- Kortenhoevenseweg (50 km/h);
- Anna Maria van Schuurmanplein (30 km/h);
- De Laak (50 km/h);
- De Dorpsstraat (50 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van twee woningen en de realisatie van een nieuw gebouw bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum en twee appartementen. Hiermee worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Het nieuwe gebouw en daarmee de appartementen wordt gerealiseerd op de locatie van de bestaande woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is alsnog besloten een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de appartementen uit te voeren. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de appartementen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *‘De berekende geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de Oude Rijksweg, Nieuwe Rijksweg en de Kortenhoevendijk ten hoogste respectievelijk 39, 28 en 34 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen ten hoogste 54 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt, waarbij de Kortenhoevenseweg maatgevend is. 30 km/h wegen hebben echter van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 54 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.*
- *De woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Er hoeven geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

Geluidwering van de gevel

Conform het gemeentelijk beleid dient bij geluidbelastingen van 30 km/h wegen hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft wegverkeerslawaaï geen belemmeringen. Het akoestisch onderzoek is door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beoordeeld en akkoord bevonden.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Onderzoek

Milieugevoelige functies

Het onderhavige plan betreft enerzijds de realisatie van twee appartementen. Hiermee is sprake van het toevoegen van milieugevoelige functies. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 2: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand (tot bouwvlak plangebied)
Kortenhoevenseweg 12	Café/pension	10 meter	11 meter
Kortenhoevenseweg 4	Kerk	30 meter	11 meter
Dorpsstraat 85	Eetcafé / Cafetaria	10 meter	90 meter
Dorpsstraat 56	Detailhandel (bakker)	10 meter	52 meter

Uit bovenstaande blijkt dat uitsluitend voor de kerk niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstand gaat uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als horeca en detailhandel aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd. De richtafstand van 30 meter kan worden verlaagd naar 10 meter. De kerk is gelegen op 11 meter afstand van het nieuwe gebouw en daarmee de appartementen en voldoet daarmee aan de gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Milieubelastende functies

Het onderhavige plan betreft anderzijds de uitbreiding van een kerkelijk centrum. Hiermee is sprake van de uitbreiding van een milieubelastende functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tevens gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van het kerkelijk centrum ten opzichte van de omgeving en geplande bovenliggende appartementen.

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering kan een kerkelijk centrum worden geschaard onder de categorie 'buurt- en clubhuizen'. Voor deze categorie geldt een hoogste richtafstand van 30 meter voor geluid. Deze richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Gezien het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand worden verlaagd naar 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere milieugevoelige functies gelegen (woningen). De dichtstbijzijnde woningen betreffen Kortenhoevenseweg 12 en 15 en de boven het kerkelijk centrum geplande appartementen. De afstand van het plangebied tot de woningen Kortenhoevenseweg 12 en 15 bedragen meer dan 10 meter, waardoor kan worden gesteld dat voor deze woningen er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De appartementen zijn gepland boven het kerkelijk centrum. Hiermee is de afstand kleiner dan 10 meter en wordt niet voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering. Daarom dient te worden gekeken naar de daadwerkelijke situatie.

De begane grond van de woningen Kortenhoevenseweg 6-8 worden thans gebruikt als kringloopwinkel met daarboven woningen. De uitbreiding van het kerkelijk centrum zal tevens worden gebruikt als kringloopwinkel met daarbij opslag van goederen. Op basis hiervan kan worden gesteld dat vanuit het oogpunt bedrijf- en milieuhinder sprake is van een gelijkblijvende situatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij de bouwtechnische uitwerking van het nieuwe pand (ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag) extra aandacht besteed aan de geluidsisolatie tussen de begane grond en de eerste verdieping. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

In het onderhavige plan worden twee vervallen woningen gesaneerd en op de locatie hiervan wordt een nieuw gebouw gerealiseerd bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum met daarboven twee appartementen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De geroerde zandig/kleiige bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, lood, kwik, zink en PAK. Deze lichte verhogingen hebben geen consequenties voor de toekomstige bestemming, namelijk een verenigingsgebouw met rondom bestrating. Deze bovengrond is ter indicatie onderzocht op asbest met als resultaat dat in het verzamelmonster van de puinhoudende grond geen enkel asbestverdacht deeltje is aangetroffen. Met dit indicatieve onderzoek kan gesteld worden dat de verwachtingswaarde ten aanzien van asbest in de bodem laag tot nihil is;*
- *In de kleiige ondergrond zijn lood en kwik in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen;*
- *In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium en zink de streefwaarden. Dit zijn gangbare, niet relevante overschrijdingen.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een kerkelijk verenigingsgebouw na sloop van de huidige bebouwing.

NB: Bij afvoer naar elders en mogelijk overtollige bovengrond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. De bovengrond voldoet bij indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit aan klasse industriegrond’.

Conclusie

Het voorgenomen plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen. Het bodemonderzoek is door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beoordeeld en akkoord bevonden.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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 Valletta, 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 herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta 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 beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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

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

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd.. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Paars).



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van twee vervallen woningen met bijbehorende bouwwerken (gezaamenlijk oppervlak van 112 m²) en de realisatie van een nieuw gebouw bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum en twee appartementen met een gezaamenlijk oppervlak van 226 m². Hiermee is sprake van een bodemingreep groter dan 100 m² en is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door ADC Archeoprojecten B.V. is een archeologisch onderzoek (een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?’***

Uit de boorprofielen blijkt dat de diepere ondergrond van het plangebied uit zwak tot matig siltige komklei (Formatie van Echteld). Deze wordt afgedekt door een pakket oeverafzettingen, bestaande uit sterk siltige tot zandige klei, dat op grond van de ligging is toe te schrijven aan de voorloper van de huidige Lek. De bovenste 70 tot 145 cm van het bodemprofiel wordt gevormd door een pakket omgewerkte of bewerkte oeverafzettingen, te relateren aan de dorpsontwikkeling vanaf de Late Middeleeuwen. Het geheel wordt afgedekt door een laat- of postmiddeleeuws ophogingspakket gevolgd door een recent opgebrachte of omgewerkte laag en/of straatwerk.

- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
In boring 2 is de bodemopbouw vrijwel geheel intact. In de boringen 3 en 4 is afgezien van de bovenste 30 tot 40 cm van het bodemprofiel de bodemopbouw intact. Het booronderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor diepe verstoringen. Enkel in het noordelijk deel van het plangebied moet vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen rekening worden gehouden met een gedeeltelijk vergraven bodemprofiel.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
De omgewerkte of bewerkte oeverafzettingen van de Lek alsook het bovenliggende ophogingspakket worden als archeologisch relevant beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een Romeins of vroegmiddeleeuws niveau.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
De bovenkant van de pakketten bevinden zich op respectievelijk 200 tot 215 cm –mv (circa 0,3 m +NAP tot 1,4 m –NAP) en 5 tot 40 cm –mv (1,6 tot 1,0 m +NAP).
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
In het omgewerkte/bewerkte deel van de oeverafzettingen en in het ophogingspakket zijn archeologische indicatoren aangetroffen.
- **Zo ja: Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
De indicatoren zijn verspreid in de pakketten aangetroffen.
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
De indicatoren zijn in de boringen 2 t/m 4 aangetroffen.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
De indicatoren bestaan uit bouw materiaal in de vorm van fragmenten baksteen, puin, mortel en lei. Vermoedelijk dateert het materiaal uit de laat- of postmiddeleeuwse periode.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
De in het bureauonderzoek uitgesproken archeologische verwachting dient te worden gehandhaafd.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Bij de aanleg van de funderingssleuven en het uitgraven van de kruipruimte van de op te richten nieuwbouw worden (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied is niet voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt om na de sloop van de bovengrondse delen van de huidige bebouwing een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuf (met optie tot een doorstart naar een opgraving) uit te voeren.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van een proefsleuf (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. Gezien de geringe omvang van het plangebied wordt een optie tot directe doorstart naar een opgraving aanbevolen.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Conclusie

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing dient een inventariserend onderzoek te worden uitgevoerd door middel van het aanleggen van een proefsleuf (IVO-P). Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

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



Afbeelding 10: Legger wateren

In de verordening 'de Keur' is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer

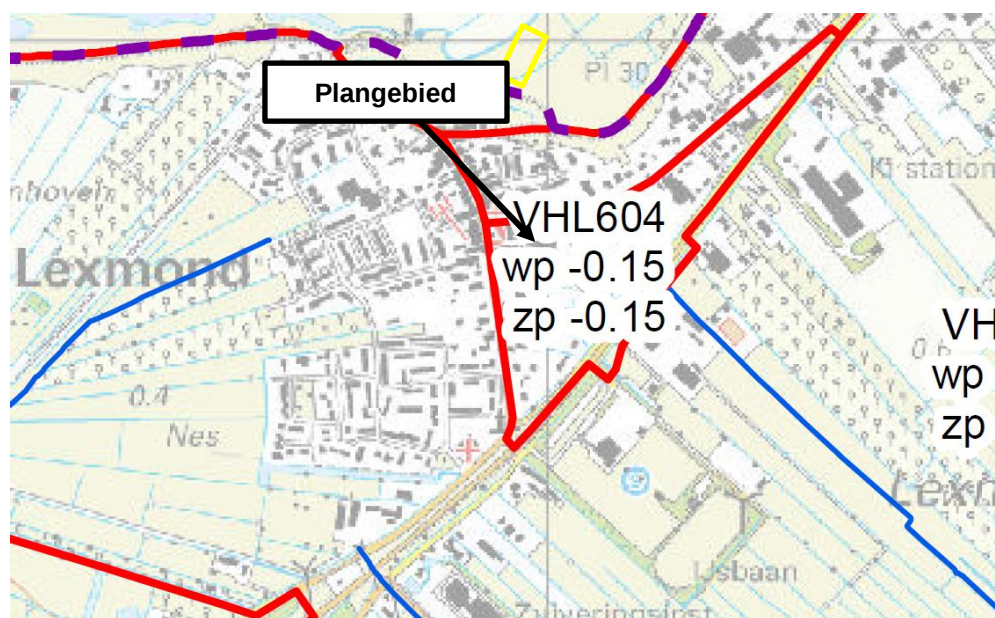
en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20160915-9-13678). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL604. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,15 m NAP en een winterpeil van -0,15 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 11: Uitsnede peilgebiedenkaart Vijfheerenlanden

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het onderhavige plan wordt 112 m² bebouwing gesaneerd en een pand, ter grootte van 226 m², teruggebouwd. Hiermee is sprake van een toename aan verharding met 114 m². In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling en zijn watercompenserende maatregelen niet vereist danwel noodzakelijk.

Riolering

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

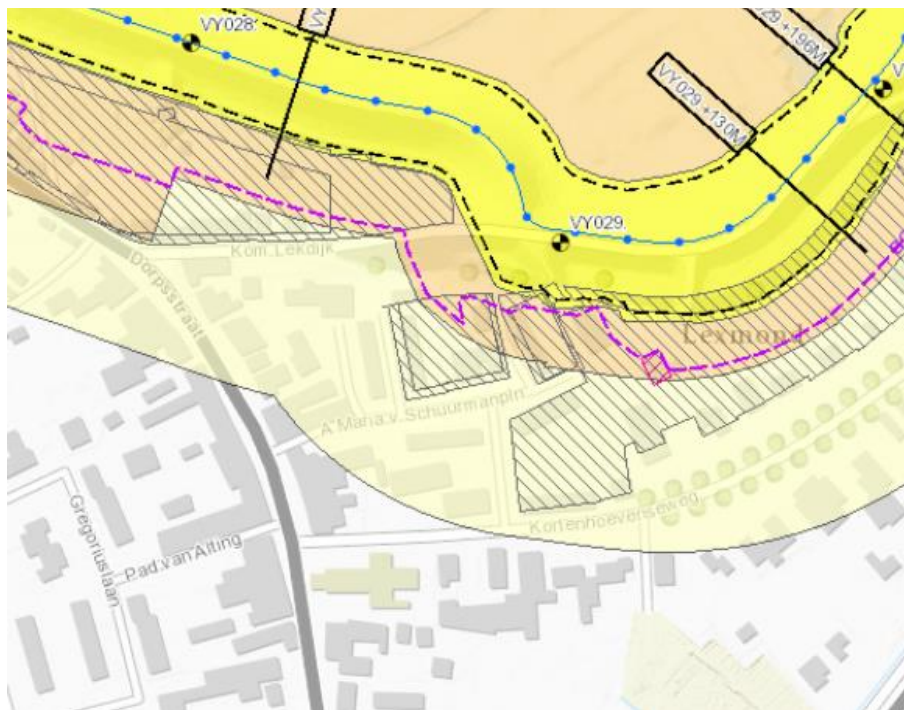
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;

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

Het plangebied is in de nieuwe situatie volledig bebouwd. Het direct omliggende openbare gebied is tevens volledig verhard. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA) van de gemeente Zederik. Vuil water wordt tevens afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De uitbreiding van het kerkelijk centrum en de twee appartementen worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Regionale of primaire waterkering

Het plangebied is niet gelegen in de kern-, beschermings- en/of buitenbeschermingszone van een primaire waterkering.



Afbeelding 12: Uitsnede Vastgestelde Legger primaire waterkeringen

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn bestemd voor het beschermen van grondwater. Ter plaatse mag de grond niet dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld worden geroerd. Het heien van palen is wel toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt. In het onderhavige plan worden geen handelingen uitgevoerd die de deklaag kunnen beschadigen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de milieuzone 'grondwaterbeschermingsgebied' overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

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

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

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.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van twee vervallen woningen met bijbehorende bouwwerken en de realisatie van een nieuw gebouw bestaande uit een uitbreiding van het kerkelijk centrum en twee appartementen. Hiermee is sprake van werkzaamheden die bedreigend kunnen zijn voor verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten. Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek luidt:

‘Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De sloop- en nieuwbouw van woningen en een verenigingsgebouw aan de Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. In het kader van de algemene Zorgplicht dienen enkele eenvoudige maatregelen te worden getroffen om verstoring van licht beschermde soorten, passerende en/of foeragerende

vleermuizen en algemene broedvogels te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De sloop- en nieuwbouw van woningen en een verenigingsgebouw aan de Kortenhoevenseweg 6-8 te Lexmond is uitvoerbaar.

Aanbevelingen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (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 geven 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 minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien 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.'*

Conclusie

Wanneer wordt voldaan aan bovenstaande aanbevelingen ondervindt het onderhavige plan geen belemmeringen voor wat betreft ecologie. Het ecologisch onderzoek is door de omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid beoordeeld en akkoord bevonden.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 18 - 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm_{2,5}/m³.

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

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

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

Conclusie

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

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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

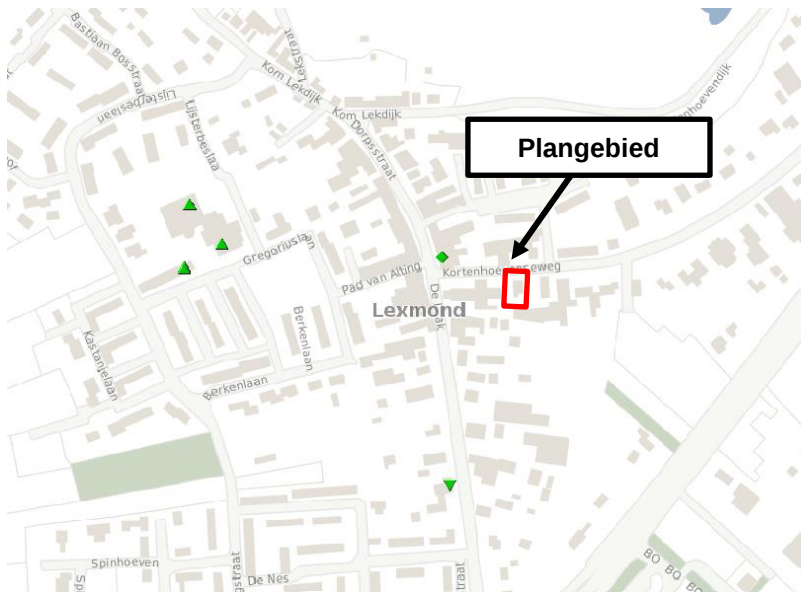
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

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

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



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en leidingen

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

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8' 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). Het voorliggende bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8' 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 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik', vastgesteld op 27 mei 2013, van de gemeente Zederik. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Wonen' grotendeels gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierin worden de bestemmingsregels voor 'Maatschappelijk' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van toepassing. Een klein deel van het plangebied wordt thans gebruikt als terras door de horecagelegenheid op het naastgelegen perceel (tevens in eigendom van de horecagelegenheid). Ter plaatse wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Horeca'. Hierin worden de bestemmingsregels voor 'Horeca' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 6-8' 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

Maatschappelijk

Ter plaatse van het plangebied wordt de huidige bestemming 'Wonen' gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'burgerwoningen'. Tevens wordt het huidige bouwvlak vergroot.

Horeca

Een klein deel aan de oostzijde van het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen', maar wordt gebruikt als terras bij de naastgelegen horecagelegenheid. Het betreffende stuk grond is tevens eigendom van de horecagelegenheid. Ter plaatse wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Horeca'.

Waarde – Archeologische verwachting

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'burgerwoningen';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goot- en bouwhoogte (m): 6 en 10;
- Bouwvlak.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Zederik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

Het waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 24 februari 2017 t/m 6 april 2017 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de inspraakperiode is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie is puntsgewijs schriftelijk beantwoord. De inspraakreactie heeft geleid tot een drietal aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer in het voortraject het voorgenomen plan afgestemd met de historische vereniging 'Lexmond en Hei- en Boeicop'.