

Bestemmingsplan, toelichting

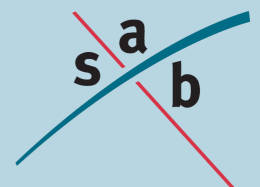
# Doelakkerweg naast 56, Ameide

Gemeente Zederik

Datum: 21 november 2016

Projectnummer: 80675.14

ID: NL.IMRO.0707.BPAMDDoelakkerweg-VA01





## **INHOUD**

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling                    | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                            | 3         |
| 1.3      | Opzet van het bestemmingsplan                 | 4         |
| 1.4      | Vigerend bestemmingsplan                      | 4         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke en functionele structuur omgeving | 6         |
| 2.2      | Het plan                                      | 7         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>3</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>10</b> |
| 3.1      | Beleid                                        | 10        |
| 3.2      | Milieu                                        | 22        |
| 3.3      | Water                                         | 31        |
| 3.4      | Archeologie en cultuurhistorie                | 37        |
| 3.5      | Verkeer en parkeren                           | 39        |
| 3.6      | Kabels en leidingen                           | 39        |
| 3.7      | Economische haalbaarheid                      | 40        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                    | <b>41</b> |
| <br>     |                                               |           |
| <b>5</b> | <b>De procedure</b>                           | <b>42</b> |
| 5.1      | Inspraak                                      | 42        |
| 5.2      | Overleg                                       | 42        |
| 5.3      | Zienswijzen                                   | 42        |

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quicksan Flora- en faunawet
- Bijlage 4: Oplegnotitie update akoestisch onderzoek



# 1 Inleiding

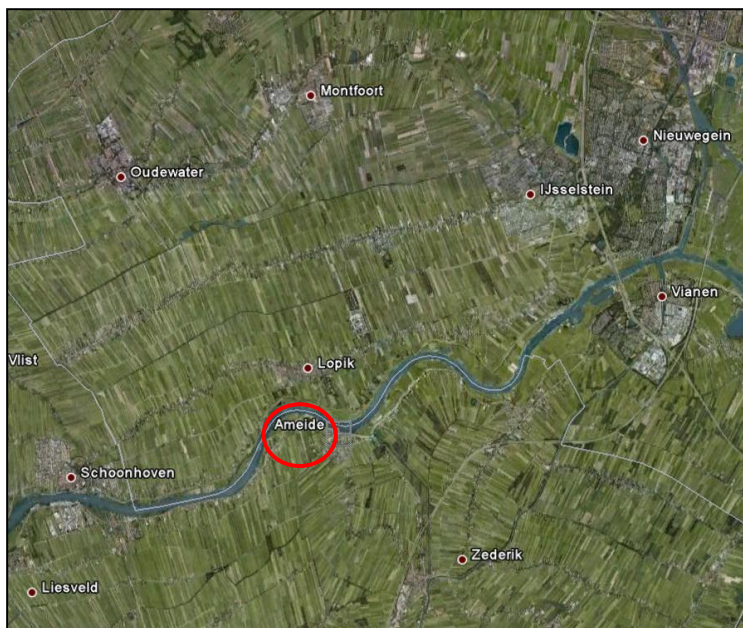
## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van een momenteel onbebouwd perceel aan de Doelakkerweg, naast no. 56 heeft aan de gemeente verzocht om op dit perceel een bouwmogelijkheid voor een woning te verkrijgen. Hiertoe is een voorlopig schetsontwerp gemaakt van een mogelijke woning. Een beschrijving van dit ontwerp is opgenomen in hoofdstuk 4. Het initiatief stam oorspronkelijk reeds uit 2009, maar is destijds niet van de grond gekomen. Thans is het plan actueel en haalbaar.

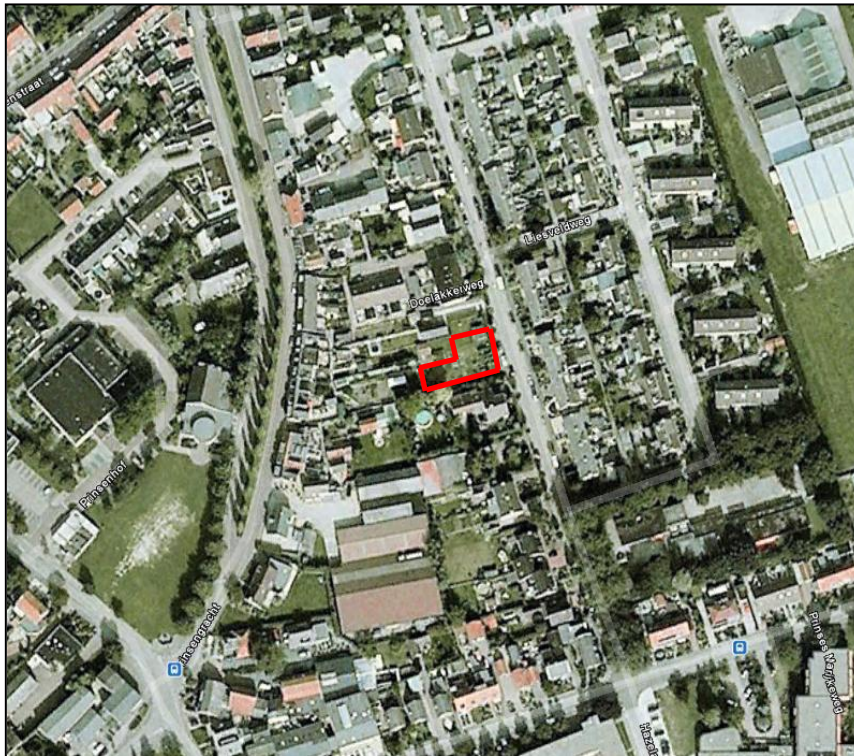
In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' is het realiseren van een woning ter plaatse niet toegestaan. Om realisatie van de woning mogelijk te maken dient er daarom een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het realiseren van een woning op deze plek vult een gat op in een bestaand bebouwingslint. De stedenbouwkundige structuur wordt hierdoor afgerond. De situatie verbetert in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht. Het gaat dus om een gewenst plan, waarvoor wel een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit document voorziet daarin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het dorp Ameide in de gemeente Zederik. Ameide heeft ongeveer 3.500 inwoners en ligt aan de rivier de Lek. Het dorp Ameide heeft stadsrechten en was een bloeiende handelsplaats aan de Lek in de Middeleeuwen. Uit deze tijd stammen meerdere (rijks)monumenten in het centrum van het dorp. De Doelakkerweg ligt nabij het historisch centrum en is pas in de tweede helft van de twintigste eeuw tot ontwikkeling gekomen. Langs de Doelakkerweg liggen woningen en een enkel bedrijf of voorziening.



*Ligging Ameide (bron: Google Earth)*



*Ligging Plangebied (bron: Google Earth)*

### 1.3 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van (de omgeving van het) plangebied en het initiatief. De haalbaarheid van het plan komt in hoofdstuk 3 aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze van bestemmen. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan “Kernen Zederik” van de gemeente Zederik, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013. Hierin heeft het de bestemming ‘Wonen’ (W). Het deel direct aan de Doelakkerweg heeft de bestemming “Tuin” (T). Ter plaatse van de bestemming “Wonen” zijn de gronden bestemd voor het wonen. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak. Een dergelijk bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. Derhalve mag ter plaatse geen woning worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen daarnaast minimaal 3 meter uit de zij- en achtererfscheiding te worden gebouwd.

De gronden met de bestemming “Tuin” zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede tevens voor toegangswegen, paden en waterlopen.



## 2 Het plan

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

De Doelakkerweg is gelegen nabij het centrum van Ameide en ligt in feite tegen de Prinsengracht aan. Uit historische kaarten valt op te maken dat de grond, zoals de naam ook doet vermoeden in het verleden als akkergrond in gebruik was door de bewoners. In het noorden takt de weg aan op de “Vaarsloot” en buigt hier naar het westen om de verbinding met de Prinsengracht te maken. De westkant van de Doelakkerweg is in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw bebouwd geraakt met vrijstaande woningen en twee-onder- één kappers. Deze bestaan uit één of twee bouwlagen met kap en staan op onregelmatige afstand van weg. Ook de nokrichting verschilt: sommige volumes staan met de nok haaks op de weg; bij andere volumes loopt de nok parallel. De ontwikkeling lijkt tamelijk individueel, dus organisch te zijn verlopen. Aan de oostzijde van de weg staan planmatig gebouwde rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woonfunctie domineert aan de Doelakkerweg; alleen op de hoek met de Prinses Marijkeweg is een maatschappelijke functie aanwezig en op de aantakking naar de Prinsengracht staat de meelfabriek Ranks Meel. Het straatprofiel is tamelijk smal met aan beide zijden een trottoir. Op sommige plaatsen is aan de oostkant een strook voor openbaar parkeren aanwezig, op andere plaatsen bevindt deze strook zich juist aan de westkant. De woningen hebben over het algemeen kleine voortuinen. Het geheel geeft een rustige aanblik.



*Impressies straat- en bebouwingsbeeld*

De Doelakkerweg ligt binnen de invloedssfeer van het centrum en sluit aan bij de historische hoofdstructuur. Binnen dit gebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals scholen, bedrijven, winkels en horeca. Het gebied is als een gemengd gebied te typeren.

## 2.2 Het plan

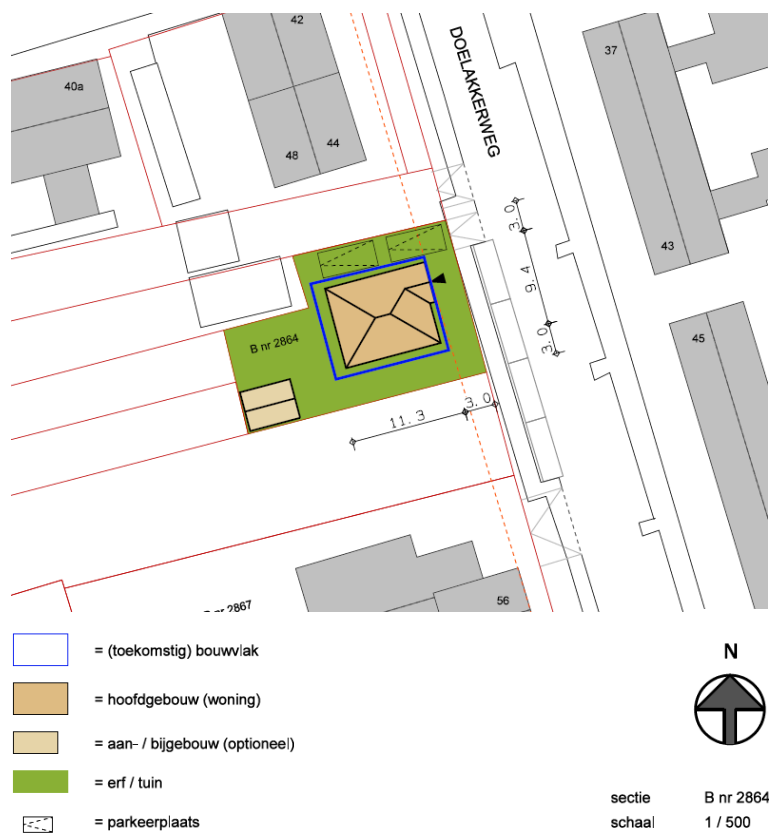
Het plan behelst de realisatie van één woning. Momenteel is de kavel onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt de bouw van een vrijstaande woning toegestaan.



*Impressie huidige situatie plangebied*

### *Voorlopig schetsontwerp vrijstaande woning*

Wat betreft de vormgeving van de woning en de positie op de kavel heeft de initiatiefnemer het volgende voorlopige ontwerp gemaakt.



### *Voorlopig schetsontwerp: verkaveling*

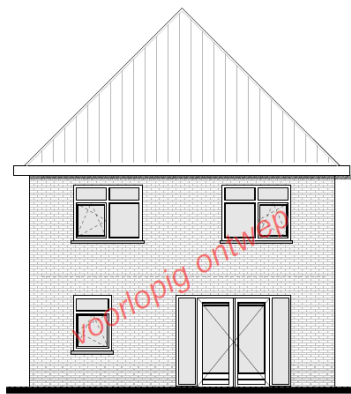
De nieuwe woning wordt gepositioneerd in een “bouwvlak”; de blauwe contour op bovenstaande afbeelding. Deze is iets groter dan de geplande woning: het bouwvlak bedraagt ongeveer 9,4 bij 11,3 meter en is gelegen op 3 meter afstand vanaf de erfgrans aan de voorzijde. Door dit als bouwvlak op te nemen in het bestemmingsplan ontstaat voor de architect te zijner tijd enige flexibiliteit ten aanzien van de exacte situering en omvang van de woning. De goothoogte is ingetekend op 6 meter, de nokhoogte op 10 meter. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de volgende materialen voor ogen bij de woning:

- Gevels: baksteen W.F., rood genuanceerd;
- Kozijnen: hout of kunststof, gebroken wit;
- Ramen/deuren: hout of kunststof, gebroken wit/grijs;
- Goten/overstek: hout of kunststof, gebroken wit;
- Daken: keramische pan, donker grijs.

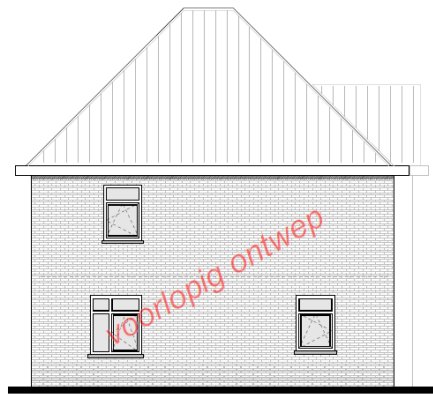
Het ontwerp is eenvoudig doch verzorgd en gaat uit van twee bouwlagen met zadeldak (zie navolgende afbeeldingen op navolgende pagina).

Gelet op de omgeving, de omvang en de goot- en bouwhoogte van de woning alsmede de afstand van de woning tot de straat, wordt geconcludeerd dat de woning passend is in het straat- en bebouwingsbeeld. De woonfunctie vormt bovendien een logische opvulling van een reeds bestaand bebouwingslint, waar de woonfunctie domineert. Een thans onbebouwd terrein wordt bebouwd hetgeen de stedenbouwkundige structuur versterkt en de (doorgaans storende) aanblik van braakliggend terrein wegneemt.

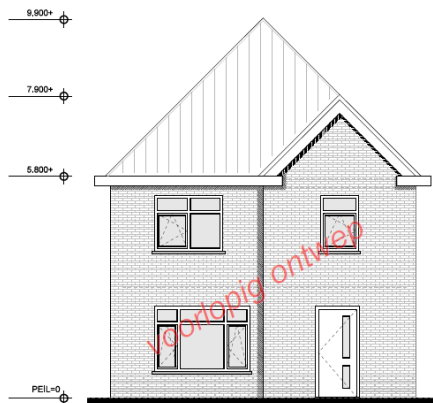
Zie verder hoofdstuk 5 voor een uitgebreide beschrijving van de juridische regeling (verbeelding en regels).



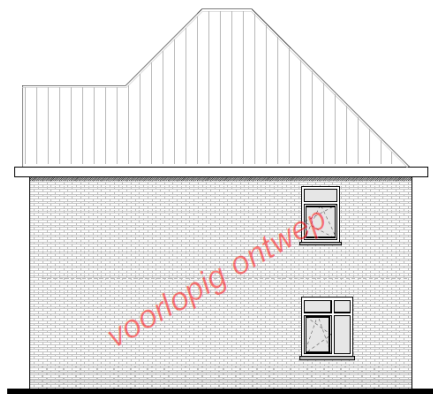
ACHTERGEVEL



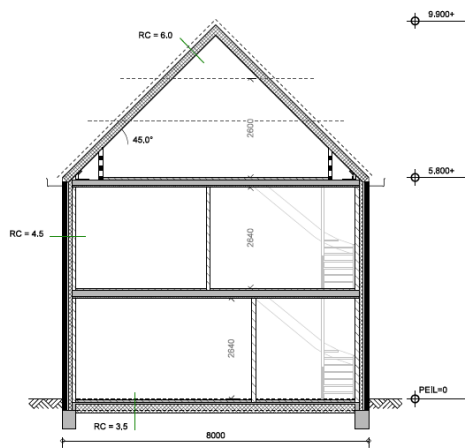
ZIJGEVEL LINKS



VOORGEVEL



ZIJGEVEL RECHTS



DOORSNEDE

Voorlopig schetsontwerp: Voor- en zij aanzicht van de gevel incl. doorsnede

## 3 Uitvoerbaarheid

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.1 Beleid

De gemeente Zederik maakt zowel deel uit van het Groene Hart als van het Rivierengebied. Voor deze gebieden zijn verschillende beleidslijnen opgesteld. Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen door zowel de gemeente als ook door andere overheden zoals het Rijk en de Provincie opgesteld zijn.

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3<sup>e</sup> Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

Deze structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### ***Beoordeling en conclusie***

Het plangebied ligt niet in de EHS of in Natura 2000-gebieden en de ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op nationale belangen. Waardevolle natuurlijke

en cultuurhistorische waarden blijven behouden. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### ***Beoordeling en conclusie***

Er zijn geen Nationale belangen in het geding in het plangebied; derhalve werpt het Barro geen belemmeringen op.

### ***Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De voorwaarden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

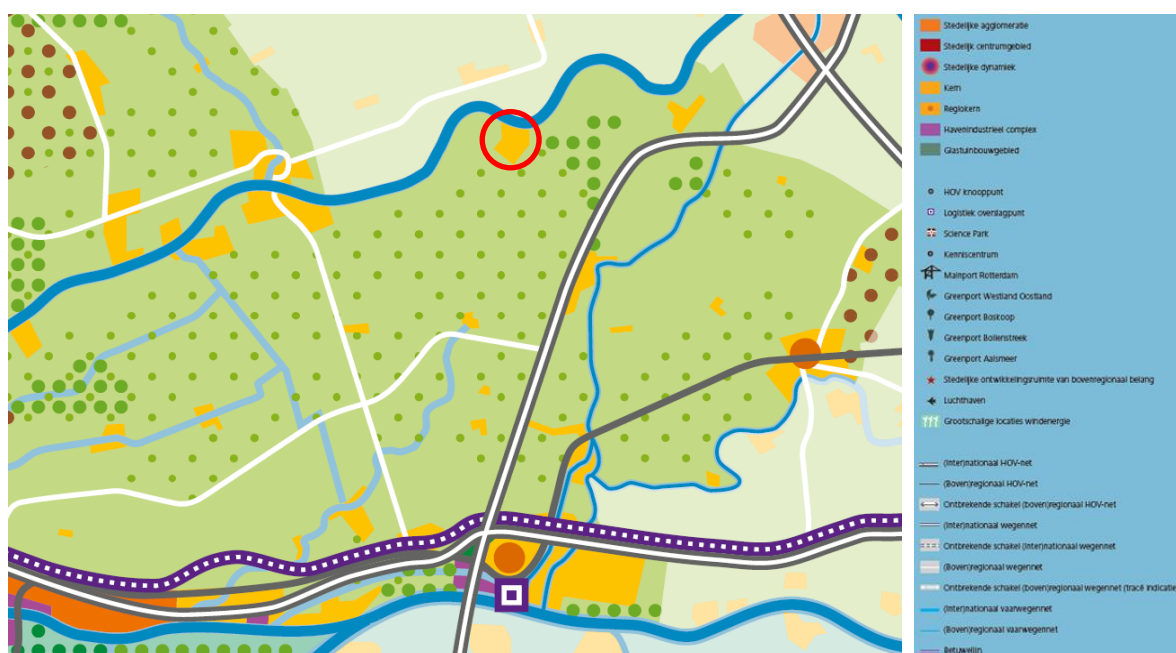
#### *Beoordeling en conclusie*

Gezien de kleinschaligheid voorziet het betrokken plandeel niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i van het Bro en is artikel 3.1.6, 2<sup>e</sup> lid van het Bro niet van toepassing. Deze conclusie kan met diverse jurisprudentie worden gestaafd<sup>1</sup> waarbij voor woningen tot een (maximaal) aantal van 11 geoordeeld werd dat geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling, gezien de kleinschaligheid. Verdere toetsing aan de Ladder kan derhalve achterwege blijven.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### **Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)**

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede provinciale ruimtelijke visiekaart, ligging plangebied (rode cirkel)

<sup>1</sup> Zie onder meer 201308263/2/R4, 201302867/1/R4, 201501297/1/R4, en 201408383/1/R4.

### *Vier rode draden*

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
  - 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
  - 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
  - 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.
- Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

#### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden.

De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

#### *2. Vergroten agglomeratiekracht*

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

#### *3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten de locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

- 5 Laag van de ondergrond;
- 6 Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
- 7 Laag van de stedelijke occupatie;
- 8 Laag van de beleving.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

- 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- 2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van

een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

- 3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

| Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit |                              |                                  |                                     |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
|                                       | Categorie 3<br>Groene ruimte | Categorie 2<br>Specifieke waarde | Categorie 1<br>Bijzondere kwaliteit |
| Inpassing                             | ja                           | na goedkeuring                   | na goedkeuring                      |
| Aanpassing                            | na goedkeuring               | na goedkeuring                   | nee                                 |
| Transformatie                         | na goedkeuring               | nee                              | nee                                 |

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen een bestaande stedelijke occupatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande stedelijke occupatie wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied krijgen een andere functie die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

### Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie; de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied wordt beter benut. Daarbij verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

### ***Provinciale Verordening Ruimte (2014)***

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

### ***Beoordeling en conclusie***

De locatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De Verordening bevat geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan.

### ***Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011)***

De Woonvisie van de provincie Zuid-Holland is opgesteld met diverse ontwikkelingen, waaronder de economische crisis, in het achterhoofd. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. Met dat uitgangspunt zijn vijf ambities geformuleerd:

- 1 Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- 2 Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- 3 Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- 4 Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- 5 Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Enkele relevante ontwikkelingen zijn:

### ***Economische ontwikkelingen***

Door de economische crisis is de woningmarkt gestagneerd. Door terughoudendheid van projectontwikkelaars, commerciële beleggers, ontwikkelaars en corporaties zijn gemeenten genoodzaakt de planning van de woningbouw bij te stellen. Jarenlang werd het als vanzelfsprekend ervaren dat gemeenten opbrengsten konden genereren uit de verkoop van grond. De grondexploitatie was daarmee een van de voornaamste inkomstenbronnen om de openbare ruimte te financieren. Daarnaast zijn financiers terughoudend in leningen verstrekken, zowel aan potentiële kopers die in de nieuwbouw nodig zijn om een voorverkoop te garanderen, als aan commerciële partijen om bouwkosten voor te financieren.

### ***Demografische ontwikkelingen***

In delen van Zuid-Holland vindt nu al bevolkingskrimp plaats. De trek van het platteland naar de steden blijft aanhouden. De verwachte toename van het aantal huishoudens bestaat voor het grootste gedeelte uit eenpersoonshuishoudens. Vergrijzing heeft nog niet tot gevolg dat het aantal verhuizingen binnen deze doelgroep toeneemt, maar leidt op termijn tot verandering in de vraag naar zorg en welzijn op korte afstand van de woning. Een andere bevolkingsgroep die niet of nauwelijks beweegt op de woningmarkt zijn 50-plussers met uitwonende kinderen ("emptynesters"). Deze groep heeft vaak zeer lage of geen hypotheeklasten en bindt zich daarom zo lang mogelijk aan de huidige woning en woonomgeving.

Studenten, mensen met een beperking, starters op de woningmarkt en arbeidsmigranten zijn aandachtsgroepen. Ondanks diverse initiatieven (binnen en buiten provincie Zuid-Holland) is er momenteel nog weinig gecoördineerd/structureel beleid om deze doelgroepen van goede huisvesting te voorzien.

#### *Woningbehoefteraming*

Uitgangspunt voor woningbouwprogramma's is de provinciale woningbehoefteraming, zoals vastgesteld in de WBR2010: 130.000 extra woningen moeten worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen tussen 2010 en 2020.

Verdere uitwerking vindt plaats op regionaal niveau: actuele regionale woonvisies zijn verplicht zijn. In de PSV is vervolgens benoemd over welke thema's een uitspraak op regionaal niveau moet worden gedaan. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een regionale woonvisie. Het voordeel voor de regionaal samenwerkende gemeenten is dat in lokale bestemmingsplannen voor de verantwoording van de beoogde woningaantallen en het woonmilieu naar de regionale woonvisie kan worden verwezen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan voorziet in de realisatie van één woning. Daarmee wordt een lokale behoefte ingevuld. Op bescheiden manier draagt het initiatief zodoende bij aan het invullen van de woningbehoefte in de provincie.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***Regionale woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden Visie 2030 (2013)***

In deze regionale structuurvisie zetten de gemeenten in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden de ruimtelijke visie voor de komende 20 jaar uiteen. De regio kiest voor een toekomst waarin de kracht van het eigen karakter wordt benut en waarin ruimte wordt gegeven aan een nieuwe dynamiek. Ruimte voor werken en wonen, maar met respect voor het eigen karakter van de regio. Een regio waar een balans is gevonden tussen nieuwe dynamiek en de kwaliteit van de samenleving; een duurzame regio.

Uitgangspunt is de leefbaarheid in de vele van elkaar verschillende kernen, klein en groot. De lokale gemeenschap wordt in staat gesteld zelf inhoud te geven aan die leefbaarheid; de overheid is faciliterend, benut de kracht van mens en landschap en geeft ruimte aan initiatieven. De regio neemt deel aan, en speelt in op, de economische ontwikkelingen: mondiaal, nationaal en meer specifiek in de Zuidvleugel. In 2030 is de regio een kenniscentrum van duurzaamheid en innovatie op terrein van met name de agrarische, toeristische en maritieme sector. De regio geeft hiermee een antwoord op trends in de samenleving, waaronder de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling (o.a. ontgroening en vergrijzing) en de veranderingen in de arbeidsmarkt. Voor Recreatie en toerisme is de doelstelling dat in 2030 is de AV op het gebied van recreatie en toerisme een volwaardige regio.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de regionale woonvisie daar het bijdraagt aan de leefbaarheid van Ameide: een braakliggend terrein wordt bebouwd met een woning. Het aanvankelijke initiatief stamt overigens uit 2009, ruim voor de regionale woonvisie en de plicht tot regionale afstemming.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***Toekomstvisie (2015)***

In de toekomstvisie geeft de gemeente de missie voor 2030 weer: de gemeente wil vitaal zijn, nabij de stad, in het groen. In de visie wordt een handreiking gedaan dit doel te bereiken, aan de hand van kernkwaliteit en kernwaarden van de gemeente, ideeën en opvattingen van de bewoners en overheidsbeleid.

De hoofdamiitie luidt om de vitale woon-, werk en leefomgeving te versterken. Om dit te verwezenlijken zijn 8 onderwerpen benoemd.

#### **1. Sociale cohesie & identiteit**

De sterke sociale cohesie behouden, waardoor er ruimte is voor ontmoetingen en informele hulp, het verenigingsleven, maatschappelijke organisaties, kerkgenootschappen en gemeenschapsinitiatieven.

#### **2. Bereikbaar**

Aandacht voor korte reisafstanden, mobiliteit van alle inwoners, de digitale bereikbaarheid en bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

#### **3. Voorzieningen**

Het commerciële voorzieningenniveau op peil houden, de welzijn-, zorg-, sport-, en cultuurvoorzieningen versterken en daarbij de nadruk leggen op de kwaliteit van de zorg en zorg op maat.

#### **4. Wonen**

Wonen in een aantrekkelijk en rustige omgeving, met geschikte en betaalbare Woningen voor jong en oud.

#### **5. Zorg**

De inwoners van de Zederiks dorpen zowel op lichamelijk als geestelijk vlak ondersteunen en ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk laten participeren in de samenleving.

#### **6. Economie**

Inzetten op werkgelegenheid, voldoende geschikte beroepsbevolking, stimuleren van de lokale diversiteit en ruimte om te ondernemen.

#### **7. Landschap & recreatie**

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en de kernen benadrukken en beleefbaar maken en houden voor toerisme en recreatie.

#### **8. Duurzaamheid**

Verantwoord omgaan met onze leefomgeving, aandacht voor veiligheid en een gezond toekomstperspectief voor toekomstige generaties.

#### ***Beoordeling en conclusie***

Dit initiatief draagt op bescheiden wijze bij aan de doelstelling uit de Toekomstvisie een vitale dorpskern (i.c. Ameide) te behouden/verkrijgen, doordat er een woning wordt gevoegd en een braakliggend terrein een zinvolle invulling krijgt.

### ***Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018 (2015)***

In 2015 heeft de gemeente Zederik een woonvisie vastgesteld met een horizon van 3 jaar. De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor haar inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van de juiste woningen – woningtypes die aansluiten bij de behoefte van bewoners – en het realiseren van voldoende van deze woningen staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden de uitgangspunten beleidsmatig vastgelegd.

Er zijn vijf wensen geformuleerd

1. Voldoende passend woningaanbod voor iedereen

Op basis van deze doelgroepen is er voornamelijk behoefte aan de woonmilieus 'landelijk wonen' en 'dorps wonen'.

2. Betaalbaarheid woningaanbod

Betaalbaarheid is ondanks relatief goede balans tussen prijs en inkomen in Zederik een aandachtspunt.

3. Voldoende woningen plannen

Landelijke trends als vergrijzing, huishoudenverdunning en bevolkingsdaling spelen (op termijn) ook in Zederik. Zij worden gedempt door de relatief grote huishoudens binnen de gemeente. Als men daarnaast kijkt naar de verwachte huishoudensgroei tot 2030 en het positieve migratiesaldo, zal de aankomende jaren behoefte blijven aan woningbouw.

4. Leefbaarheid

De leefbaarheid van kernen, wijken en buurten is van belang voor een prettige woonbeleving. Leefbaarheid heeft voor een groot deel te maken met sociale cohesie: mensen ontmoeten elkaar en organiseren activiteiten met elkaar. De betrokken gemeenschappen in Zederik hebben aantrekkingskracht op (toekomstige) inwoners.

De kwaliteit van de woonomgeving kan verbeteren of levendiger worden door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte (groen, terreinafscheidingen, et cetera).

5. Levensloopbestendig en duurzaam

Stond voorheen de zorg centraal en vormden wonen en welzijn een afgeleide daarvan, tegenwoordig wordt uitgegaan van het zo lang mogelijk meedoen in de maatschappij. Het zelfstandig wonen van senioren en mensen met een beperking wordt zoveel mogelijk bevorderd. Zorg op maat, aan huis geleverd. Hierop wordt geanticipeerd door woningen aan te passen.

### ***Beoordeling en conclusie***

Door dit initiatief wordt het woningbestand vergroot, waar behoefte aan is. Het effect heeft een mogelijk positief effect op de (mogelijkheden) voor doorstroming. Zodoende past het initiatief binnen de woonvisie.

### ***Welstandsnota Zederik (2013)***

Op 23 december 2013 heeft de gemeente Zederik de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Het beleid levert een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Daarnaast geeft het de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Alle kernen op het grondgebied van de gemeente zijn apart in beeld gebracht met als doel de waardevolle eigenschappen ter plaatse te behouden.

Een architectonisch ontwerp moet in eerste instantie voldoen aan de volgende algemene welstandscriteria:

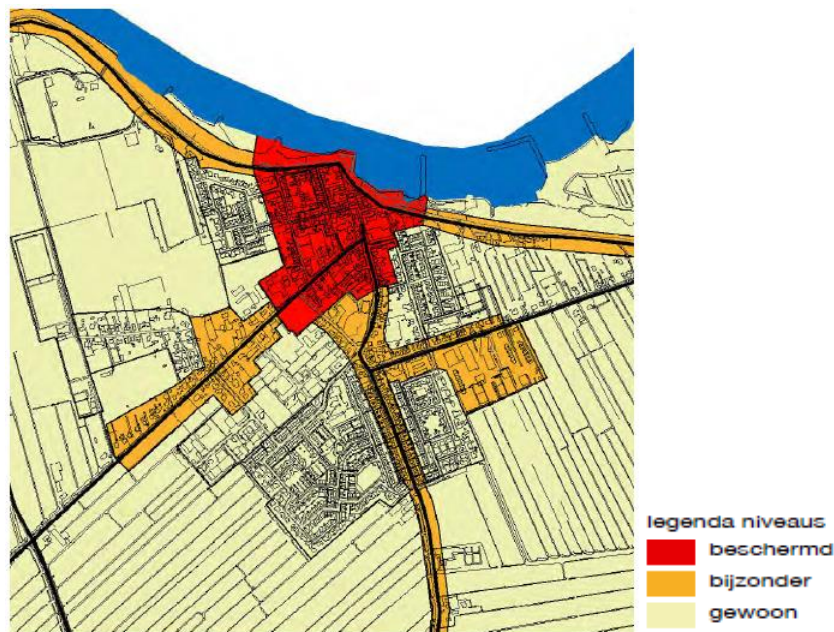
- relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht

Naast deze welstandsnota worden nieuwe plannen beoordeeld op basis van artikel 12 van de Woningwet. Hierin is opgenomen dat een ontwikkeling moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld.

### ***Welstandscriteria gebieden***

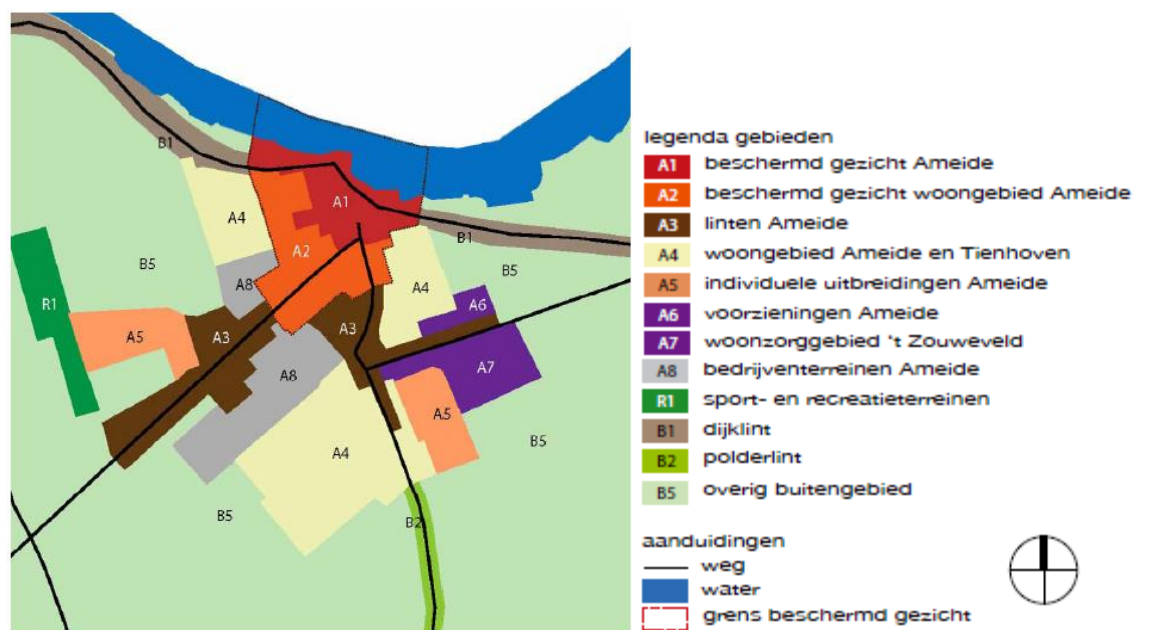
De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Het plan moet kortgezegd passen in de omgeving. Om dit te bepalen wordt het getoetst aan een samenhangend beoordelingskader met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling en waardering van het gebied.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het grootste deel van de gemeente Zederik is gewoon welstandsgebied. In de kern Ameide komen alle welstandsniveaus voor: het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht, het bijzondere welstandsgebied en het gewone welstandsgebied. In de gemeente Zederik zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen.



*Welstandsniveaus Ameide*

Op de gebiedskaart zijn de wijken nader opgesplitst.



*Gebiedenkaart Ameide*

### *Beoordeling*

Het plangebied is aangewezen als 'gewoon welstandsgebied'. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van de basiskwaliteit, met daarbij voldoende vrijheid voor de burger. Bouwplannen mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving. Het plan is gelegen in het 'woongebied Ameide en Tienhoven' (A4). De waarde van dit gebied is het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. Nieuwe plannen worden getoetst aan welstandscriteria welke onderverdeeld zijn naar ligging,

massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur. Hierin is onder andere opgenomen dat gebouwen deel uit maken van een stedenbouwkundig patroon, ze met de voorgevel gericht zijn op de belangrijkste openbare ruimte, woningen bij voorkeur bestaan uit een onderbouw van twee lagen met zadeldak en de architectonische uitwerking en detaillering eenvoudig maar degelijk en evenwichtig is.

#### *Conclusie*

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal nader getoetst worden aan de welstandsnota. De verwachting is dat het plan, al dan niet met aanpassingen, kan voldoen aan de welstandsnota.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)**

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

#### *Beoordeling en conclusie*

In dit bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen opgenomen, maar wel enkele kleinere die als “stedelijk ontwikkelingsproject” aangemerkt kunnen worden, welke genoemd is in D11.2. Het gaat in dit plan om zodanig kleinschalige ontwikkelingen ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

### **3.2.2 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Adviesbureau Optifield bv heeft 13 april 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel<sup>2</sup>. Dit haalbaarheidsonderzoek is weliswaar verouderd, maar wordt actueel verklaard. Het is namelijk aannemelijk dat er tussen 2009 en 2016 geen gebouwen of bomen op het terrein zijn bijgekomen en dat er geen grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit konden beïnvloeden.

Het verkennend onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een booronderzoek. Uit het vooronderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Uit de boringen blijkt dat de puin-, baksteen en koolhoudende bovengrond van de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood en zink bevat. In de zintuiglijk als

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Doelakkerweg 56 te Ameide, Optifield, 13 juli 2009.

schoon beoordeelde ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gedetecteerd. De aangetoonde licht verhoogde gehalten aan verontreinigingen hangen waarschijnlijk samen met het gebruik van het terrein door de jaren heen en de aanwezigheid van puin, baksteen en koolresten. De gehalten zijn echter dermate laag dat er geen aanleiding bestaat nader of aanvullend onderzoek te verrichten.

#### *Beoordeling en conclusie*

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Wel dient bij afvoer van grond rekening te worden gehouden met de regels van het vigerende besluit bodemkwaliteit. Het verrichte onderzoek uit 2009 is formeel verouderd, maar wordt door de gemeente actueel verklaard. De reden hiervoor is dat er in de tussentijd in en nabij het plangebied geen bodemroerende activiteiten of anderszins hebben plaatsgevonden die van invloed geweest konden zijn op de bodemkwaliteit. Daarom mag worden aangenomen dat de meetresultaten uit 2009 nog steeds een weergave zijn van de werkelijkheid.

Wel moet worden opgemerkt dat het onderzoek niet geheel aan de richtlijn NEN 5740 voldoet. Dit blijkt uit het volgende:

- Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat op de locatie een boomgaard aanwezig is geweest. Dit betekent dat de bodem verdacht is op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen. De grond is hierop niet geanalyseerd.
- Voor het bodemonderzoek is gekozen voor de strategie onverdacht. Vanwege de verdenking op bestrijdingsmiddelen is dit niet correct. Daarnaast is de strategie onverdacht niet volledig gevolgd. Er zijn twee boringen minder geplaatst dan vereist volgens de gekozen strategie. Deze afwijking is niet nader gemotiveerd.
- De onderzochte locatie in de bodemrapportage bestaat uit twee losse locaties, waarvan het bouwkvavel er één is. De deellocaties zijn als één locatie onderzocht, hoewel deze niet aaneengesloten zijn (er is een perceel met een woning tussen beide locaties gelegen). De mengmonsters zijn samengesteld uit deelmonsters van beide percelen. Op het perceel waar de nieuwbouw is gepland is het grondwater niet onderzocht.

Het bovenstaande is evenwel geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging; gezien de resultaten is immers de verwachting dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

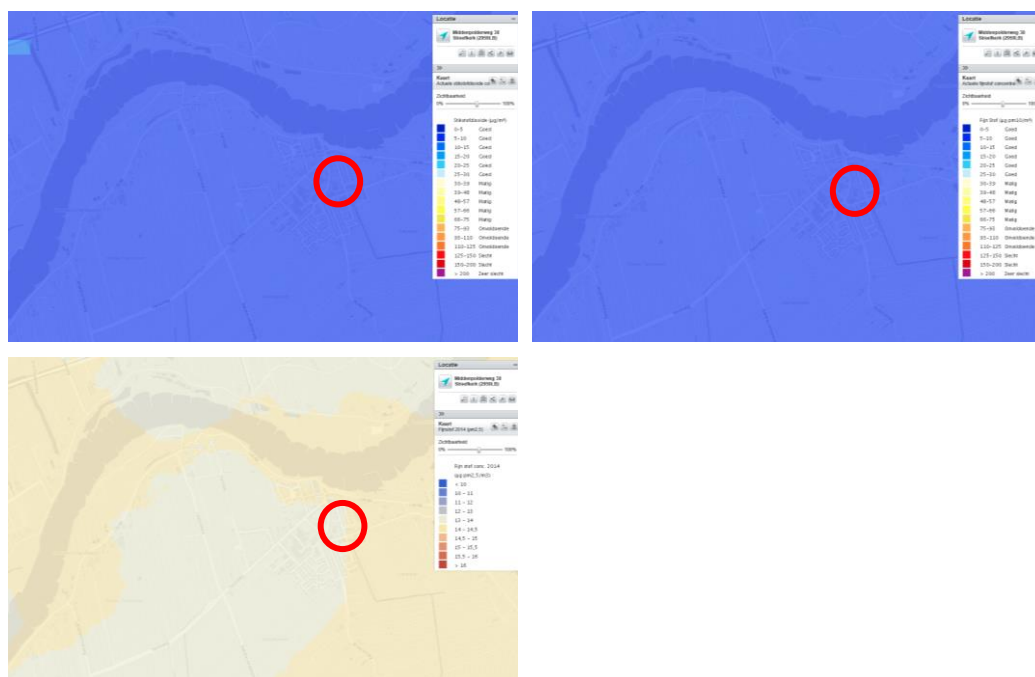
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt voorts duidelijk (zie hierna) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een woning. Zoals aangegeven, is voor wonen vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Voorts blijkt uit de Atlas voor de leefomgeving dat zowel de concentraties stikstof als fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) onder de gestelde grenswaarde blijven.



Concentratie stikstof (L), fijnstof PM10 (R) en fijnstof PM2,5 (onder) in 2014. Bron: Atlas voor de Leefomgeving.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

### 3.2.4 Externe veiligheid

#### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

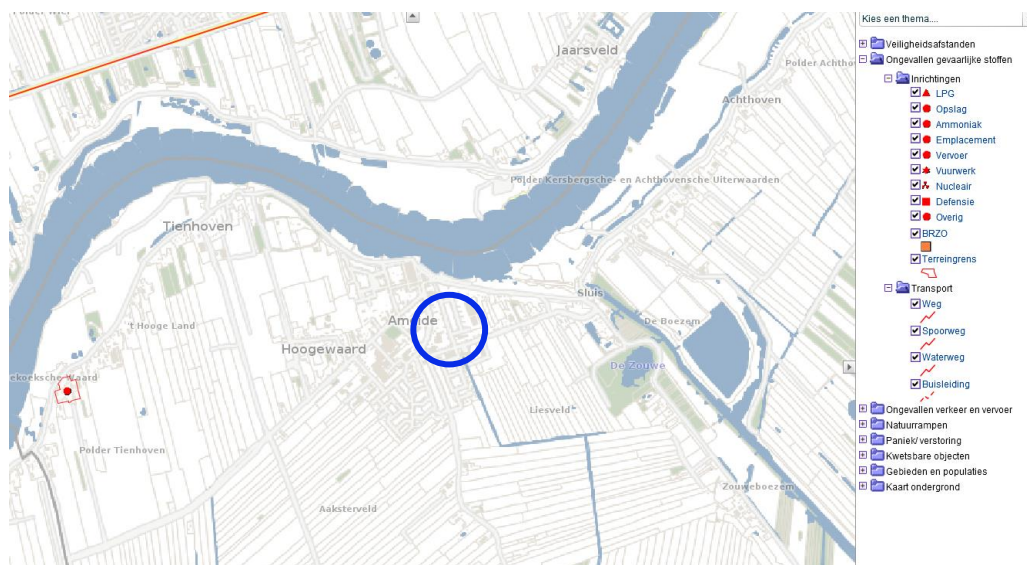
### Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording moet worden gedaan binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke buisleiding, inrichting of transportroute houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij buisleidingen wordt het invloedsgebied ook wel effectafstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

### Beoordeling en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object waardoor in theorie het groepsrisico kan toenemen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland.



*Uitsnede risicokaart (ligging plangebied globaal met blauw aangege-*

Hierop is te zien dat er in Ameide zich geen inrichtingen bevinden die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De in de buurt aanwezige installaties liggen op respectabele afstand van het plangebied. Er zijn geen transportroutes ((spoor en/of vaar)wegen) of buisleidingen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving. De Lek is wel een transportroute voor gevaarlijke stoffen maar de afstand tot de Lek is dusdanig groot (ca. 280 m tot de oever en ca. 380 m tot de vaargeul) dat dit geen problemen

oplevert. Het plangebied bevindt zich niet binnen de externe veiligheid contour van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt voor onderhavig bestemmingsplan.

### **3.2.5 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

#### *Milieugevoelig en milieubelastend*

Het projectplan bestaat uit de realisatie van één woning. Een dergelijke uitbreiding kan worden beschouwd als een milieugevoelige functie, niet als een milieubelastende functie. Hieronder wordt daarom alleen een omschrijving opgenomen in het kader van de uitbreiding als milieugevoelig object.

#### *Soort omgeving*

Gezien de ligging in het dorp Ameide is hier sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

#### *Beoordeling*

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal bedrijven. Het betreft een bedrijf aan de Prinsengracht 77, de afstand tot het plangebied bedraagt 35 meter. Andere bedrijven of andere overlast veroorzakende inrichtingen staan verder weg. Ter plaatse zijn alleen bedrijven toegestaan met een milieucategorie 2 Deze hebben een maximale richtafstand van 30 meter en 10 m voor gemengd gebied. Zoals eerder aangegeven, valt het gebied als gemengd gebied te typeren. Aangezien de werkelijke afstanden van de bedrijven tot de nieuw te realiseren woning ruim meer

dan 10 meter bedragen levert het aspect “bedrijven en milieuzonering” geen belemmering op. Genoemd wordt verder de meelfabriek Ranks Meel. Afhankelijk van de productiecapaciteit van de fabriek, moet een afstand van 200 tot 300 m worden aangehouden (200 m bij een productie tot 500 ton/uur; 300 m bij een productie van meer dan 500 ton/uur). In gemengde gebieden geldt een afstand van 100 m resp. 200 m). De fabriek staat i.c. op 170 m. De productie is echter ter plaatse gestaakt. Desalniettemin kan er nog steeds een meelfabriek komen gelet op de planologie, alhoewel dit zeer onwaarschijnlijk lijkt. Formeel gezien moet er dus een toets plaatsvinden. Gelet op de productiemogelijkheden van de inrichting (lager dan 500 t/u), zou een afstand van 100 m moeten worden aangehouden (gemengd gebied). De afstand bedraagt 170 m en is dus voldoende.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.2.6 Geluid**

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

#### *Beoordeling*

Om het geluidniveau te bepalen is in 2012 door SAB reeds een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd<sup>3</sup> aangezien er destijds al sprake was van een mogelijke ontwikkeling van een woning aan de Doelakkerweg, kavel. De geluidbelasting is destijds middels de standaardrekenmethode I uit het “Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012” (RMV 2012) berekend, als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is op 2 maart 2016 geactualiseerd middels een oplegnotitie<sup>4</sup> (door Kraaij Akoestisch Adviesbureau) uitgaande van het nieuwe schetsontwerp, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

Het plangebied ligt direct aan de Doelakkerweg. Deze weg heeft een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Doelakkerweg is echter dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van deze weg.

De uitgangspunten van het akoestisch onderzoek uit 2012 zijn grotendeels niet veranderd. Er zijn geen nieuwe, recentere telgegevens van de Doelakkerweg aanwezig. Ook is uit het Verkeersmodel van de gemeente geen nieuwe informatie over deze weg voorhanden. Voor wat betreft de etmaalintensiteit is hierom uitgegaan van 725 motorvoertuigen in het basisjaar 2010, met een autonome groei van 1,5%. Er is echter wel

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer Doelakkerweg Ameide, SAB, 14 juni 2012.

<sup>4</sup> Oplegnotitie update akoestisch onderzoek Doelakkerweg te Ameide, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 22 maart 2016.

een herberekening en beoordeling toegevoegd op basis van geactualiseerde verkeerscijfers en de nieuwe positie van de woning ten opzichte van de Doelakkerweg. Voor de herberekening is uitgegaan van het prognosejaar 2026, 10 jaar na realisatie van de nieuwbouw.

De Doelakkerweg is beoordeeld op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening. Dit is gedaan door de Doelakkerweg te beschouwen alsof het een geluidgezoneerde weg betreft met een maximum snelheid van 50 km/u en is een aftrek van 5 dB gehanteerd op de berekende geluidbelasting.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Doelakkerweg in het prognosejaar 2026 op de voorzijde van de nieuwbouwwoning ten hoogste 57 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt zowel op de waarneemhoogte op de begane grond als op de 1e verdieping berekend. De geactualiseerde geluidbelasting in deze herberekening bedraagt daarmee ten hoogste 52 dB (na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh).

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woning gebeurt alleen door de Doelakkerweg. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woning. Omdat bij deze nieuwe woning maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van  $(57-33=)$  24 dB worden bereikt.

Hoewel de notitie voldoende informatie verschaft om te concluderen dat de ontwikkeling kan voldoen aan de voorwaarden van een goed woon- en leefklimaat, zijn er wel enkele opmerkingen bij te plaatsen:

- In de notitie wordt gesteld dat er geen verkeersgegevens beschikbaar zijn in het verkeersmodel. Voor de Alblasserwaard-Vijfherenlanden is een verkeersmilieukaart (RVMK) opgesteld. Hierin zijn ook voor de Doelakkerweg in Ameide verkeersgegevens beschikbaar.
- In het akoestisch onderzoek is een etmaalintensiteit voor 2010 aangehouden van 725 motorvoertuigen per etmaal en voor het onderzoeksjaar 2026 is uitgegaan van 920 motorvoertuigen per etmaal. Dit is erg hoog ingeschat. In de regionale verkeers milieu kaart is voor de Doelakkerweg een etmaalintensiteit opgenomen van 280 motorvoertuigen per etmaal. De aangehouden hoeveelheid voertuigen is derhalve ruim 3 maal zo hoog. Hierdoor worden de rekenresultaten overschat en zal de daadwerkelijke geluidbelasting dus lager zijn.
- Er wordt aangegeven dat er geen sprake is van een gemeentelijk beleid. Dit is er wel. Formeel dient er dus getoetst te worden aan dit Beleid hogere grenswaarden. Op basis van de berekende resultaten kan wel geconcludeerd worden dat aan de voorwaarden uit dit beleid voldaan kan worden.

### *Conclusie*

Het aspect geluid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient voldaan te worden aan het bouwbesluit welke een binnen waarde van 33dB bij woningen garandeert.

### **3.2.7 Ecologie**

In het kader van het projectplan moet een uitspraak worden gedaan over de effecten van het projectplan op de natuur. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Van Dijk, geo- en milieutechniek B.V.<sup>5</sup>.

Dit haalbaarheidsonderzoek is weliswaar verouderd, maar wordt door de gemeente ten behoeve van dit bestemmingsplan actueel verklaard. Het is namelijk aannemelijk dat er tussen 2012 en 2016 geen gebouwen of bomen op het terrein zijn bijgekomen en dat er geen grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden die de flora en fauna konden beïnvloeden.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt in de buurt van de Natura-2000 gebieden Zouweboezem en Uiterwaarden Lek maar gezien de kleinschalige ingreep en tussen liggende elementen (woningen en wegen) worden negatieve effecten op het Natura-2000 gebied niet verwacht.

#### *Soortenbescherming*

Het uitgevoerde onderzoek richt zich op de op de flora en faunawet. Enkele streng beschermde vleermuissoorten kunnen niet worden uitgesloten. Ook kan het terrein worden gebruikt door broedende vogels. Overige beschermde flora en fauna soorten komen zeker niet voor in het gebied.

#### *Vleermuizen*

Indien tijdens de bouw rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de woningen rondom het plangebied zal de flora- en faunawet niet worden overtreden. Zo dient het belichten van de gebouwen rondom de onderzoekslocatie met bouwlampen voorkomen te worden. Het gebied zelf wordt alleen gebruikt om te fourageren, er zijn in de omgeving echter betere foerageer mogelijkheden voor de vleermuizen waarnaar deze kunnen uitwijken.

#### *Algemene vogelsoorten*

Mogelijk broeden in de haag rondom het plangebied algemene vogelsoorten en maakt het grasveld onderdeel uit van het foerageergebied van vogels. Derhalve wordt geadviseerd de werkzaamheden, met name het rooien van de coniferen haag, buiten het reguliere broedseizoen uit te voeren. Hierbij wordt benadrukt dat alle broedende vogels beschermd zijn. Ook vogels die buiten het broedseizoen broeden. Daarnaast dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Dit houdt in dat

---

<sup>5</sup> Quickscan flora en faunawet; Van Dijk geo- en milieutechniek b.v.; 151435; 19-04-2012.

iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

#### *Conclusie*

Mits aan de in de quickscan genoemde voorwaarden wordt voldaan levert het aspect flora en fauna geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is formeel verouderd, maar wordt door de gemeente actueel verklaard aangezien er sedertdien in het plangebied geen bouw,- graaf, aanleg en/of sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden waardoor de functionaliteit van het gebied voor (strikt) beschermde soorten is verbeterd of juist verslechterd.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Inleiding**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies. In de waterparagraaf worden de uitkomsten van het overleg opgenomen. Deze waterparagraaf geeft allereerst een beschrijving van het beleid op het gebied van water op verschillende bestuursniveaus.

#### **3.3.2 Beleid**

##### ***Europees beleid***

##### ***Europese kaderrichtlijn Water***

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze moet ervoor zorgen, dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 (uitstel mogelijk tot 2027) op orde is. De KRW heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Door de KRW heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit én ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het 'standstill' principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen. De uitvoering van de richtlijn ligt voor de gemeente Geldermalsen in handen van het Waterschap Rivierenland.

## Rijksbeleid

### Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

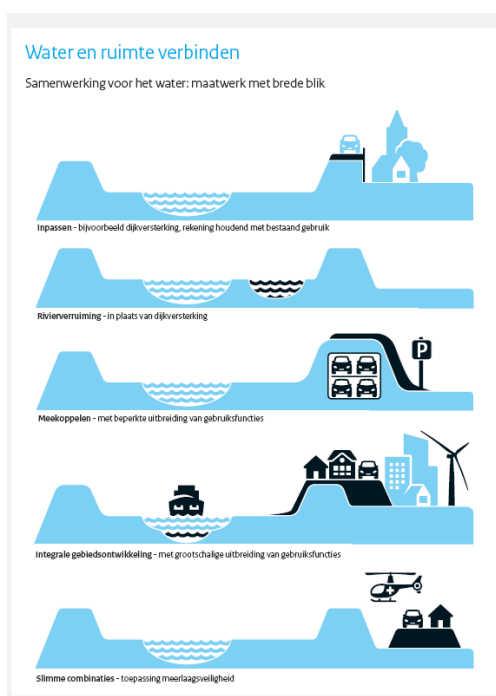
In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkeringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.



## ***Provinciaal beleid***

### *Provinciaal waterplan 2010-2015*

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid- Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a waarborgen waterveiligheid;
- b zorgen voor mooi en schoon water;
- c ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### *Deelstroomgebiedsvisies Zuid - Holland Zuid*

In de "*Deelstroomgebiedsvisies*" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

### *Waterbeleid 2016 - 2021*

Op grond van artikel 4.8 Waterwet dient het regionaal waterplan - dit is het beleidsdocument voor water van de provincie - 1 maal in de 6 jaren door Provinciale Staten te worden herzien. De vorm waarin de herziening plaatsvindt ligt niet vast. De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid inmiddels grotendeels vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water. Dit maakt dat er nu geen volledig nieuw regionaal waterplan wordt gemaakt maar volstaan wordt met een planherzieningsbesluit. Dit planherzieningsbesluit bepaalt uit welke vastgestelde beleidsdocumenten het waterbeleid bestaat. In dit planherzieningsbesluit wordt het provinciaal waterplan 2009-2015 onverkort van toepassing verklaard.

## Regionaal beleid (Waterschap Rivierenland)

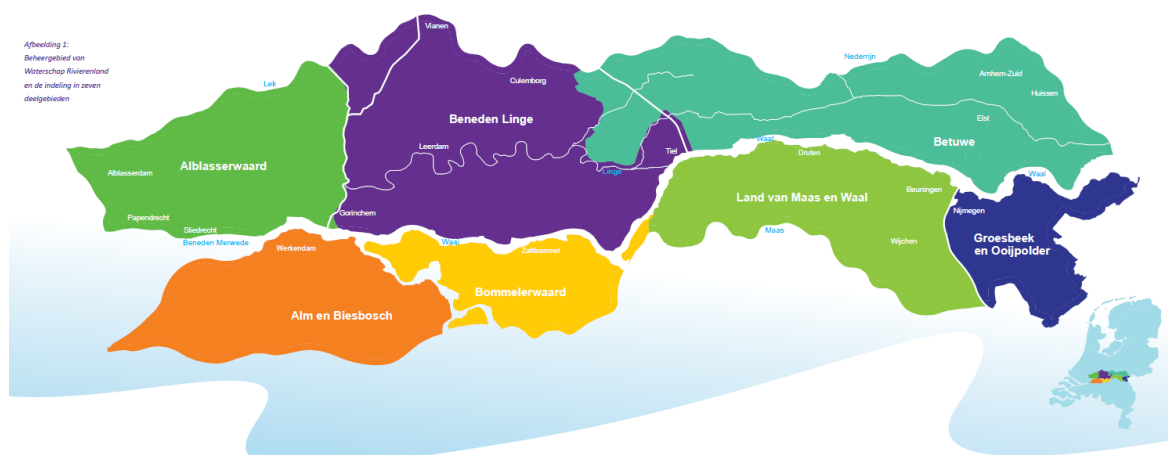
### Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma richt zich op het veilig houden van het rivierengebied tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het plan is ingegaan op 22 december 2015 en heeft een looptijd van zes jaar.

Waterschap Rivierenland speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en de waterkwaliteit moet in 2027 aansluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Hogere overheden als het rijk, de provincies en de Europese Unie hebben deze doelen voor het waterbeheer bepaald. Waterschappen hebben ook gezamenlijke doelen afgesproken, onder andere in het Bestuursakkoord Water en het Klimaatakkoord.

Waterschap Rivierenland trekt in het Water - beheerprogramma 2016-2021 de lijn door van het vorige waterbeheerplan. De koers wordt niet gewijzigd, maar het werk wordt gecontinueerd. De doelen voor de lange termijn blijven het uitgangspunt. Om de inhoudelijke ambities te realiseren, wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen en worden strategische allianties aangegaan. Het accent ligt in de periode 2016-2021 onder meer op:

- gebiedsgericht werken;
- waterbewustzijn;
- innovatie.



De doelen voor 2021 zijn waterveiligheid, watersysteem en waterketen.

### Waterveiligheid

Het beschermen van het rivierengebied tegen overstromingen is de hoogste prioriteit van dit programma. Veel rivierdijken zijn momenteel niet veilig genoeg op basis van de veiligheidsnormen. Overheden werken hard aan de waterveiligheid met als doel dat men hier veilig kan wonen en werken. Het beleid volgt het principe van 'meerlaagsveiligheid': preventie, ruimtelijke inrichting en crisisbeheersing. De komende 6

jaar zijn er forse verbeteringen nodig bij zowel onze primaire keringen als de regionale keringen. Het waterschap gaat tot en met 2021 het volgende doen:

- verbetering van afgekeurde dijken;
- toepassing van innovatieve dijkverbeteringen;
- behoud van sterke dijken;
- deelname aan regionaal programma WaalWeelde;
- grensoverschrijdende samenwerking.

#### Watersysteem

Er zijn diverse maatregelen die wateroverlast moeten voorkomen. Deze maatregelen dragen bij aan een betere waterkwaliteit waardoor men in het hele watersysteem over voldoende en schoon water kan beschikken. Een goed waterpeil en goede grondwatercondities wordt bediend door aan- en afvoer van water. Een aandachtspunt hierbij is dat de belangen van de verschillende partijen in het gebied zo goed mogelijk nagestreefd worden. De ambitie is dat er in 2021 voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar is voor stedelijk gebied, bedrijfsleven, landbouw, natuur en recreatie.

#### Waterketen

Afvalwater wordt in de waterketen ingezameld, getransporteerd en gezuiverd. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inzameling en het transport tot aan een overnamepunt. Vanuit deze overnamepunten transporteert het waterschap het afvalwater naar de rioolwaterzuivering waar het wordt gezuiverd. Aandachtspunten hierbij zijn het doelmatig en duurzaam zuiveren waarbij een goede samenwerking in de waterketen onontbeerlijk is. Het doel is dat in 2021 zuiveringen efficiënter werken en het gezuiverde afvalwater schoner is. Om dit te bereiken worden energie, grondstoffen en water hergebruikt.

#### *Keur*

Waterschap Rivierenland heeft een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen of waterkeringen.

Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Omdat gedragingen waarvoor ontheffing nodig is, in principe onwenselijk zijn, wordt een ontheffing geweigerd indien de aanvrager niet in staat is om aan te geven dat hij een duidelijk belang heeft bij het verlenen van de ontheffing. Daarom moeten alle ontheffingsaanvragen vergezeld gaan van een deugdelijke motivering.

Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. Bij het verlenen van een ontheffing worden deze belangen altijd afgewogen. Om op dit punt zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid te bieden, zijn zowel ten behoeve van het waterschap als burgers duidelijke, vaste uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Deze beleidsregels moeten er voor zorgen dat aanvragen om ontheffing volgens vaste maatstaven worden beoordeeld.

In de beleidsregels bij de Keur is vastgelegd (art 5.2) dat compensatie dient plaats te vinden bij nieuwe verhardingen. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied. (Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht).

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn daarnaast de volgende maatstaven uit de beleidsregels van belang:

- Schoon inrichten (waterkwaliteit);
  - 1 voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte voor een goede doorstroming;
  - 2 gescheiden rioolstelsel;
  - 3 lozingen: daken met niet uitloogbare materialen; bij aanleg van wegen WVO-vergunning vereist;

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Stedelijk waterplan gemeente Zederik*

Het Stedelijk Waterplan Gemeente Zederik is een gezamenlijk plan van de gemeente Zederik en het Waterschap Rivierenland. Het waterplan verwoordt de visie van gemeente en waterschap op waterbeheer in het stedelijk gebied tot 2025. Het hoofddoel van het waterplan is het creëren van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem. Om dit te bereiken wordt de werking van watersysteem en waterketen verbeterd. Kwantitatief betekent dit het vasthouden en bergen van water en het voorkomen van afwenteling aan water naar het landelijk gebied. Het water wordt dus gericht gestuurd om wateroverlast te voorkomen en uitdroging tegen te gaan. Kwalitatief betekent dit het schoon houden, scheiden en zuiveren van water. Het watersysteem heeft een voldoende ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van de watergangen is goed.

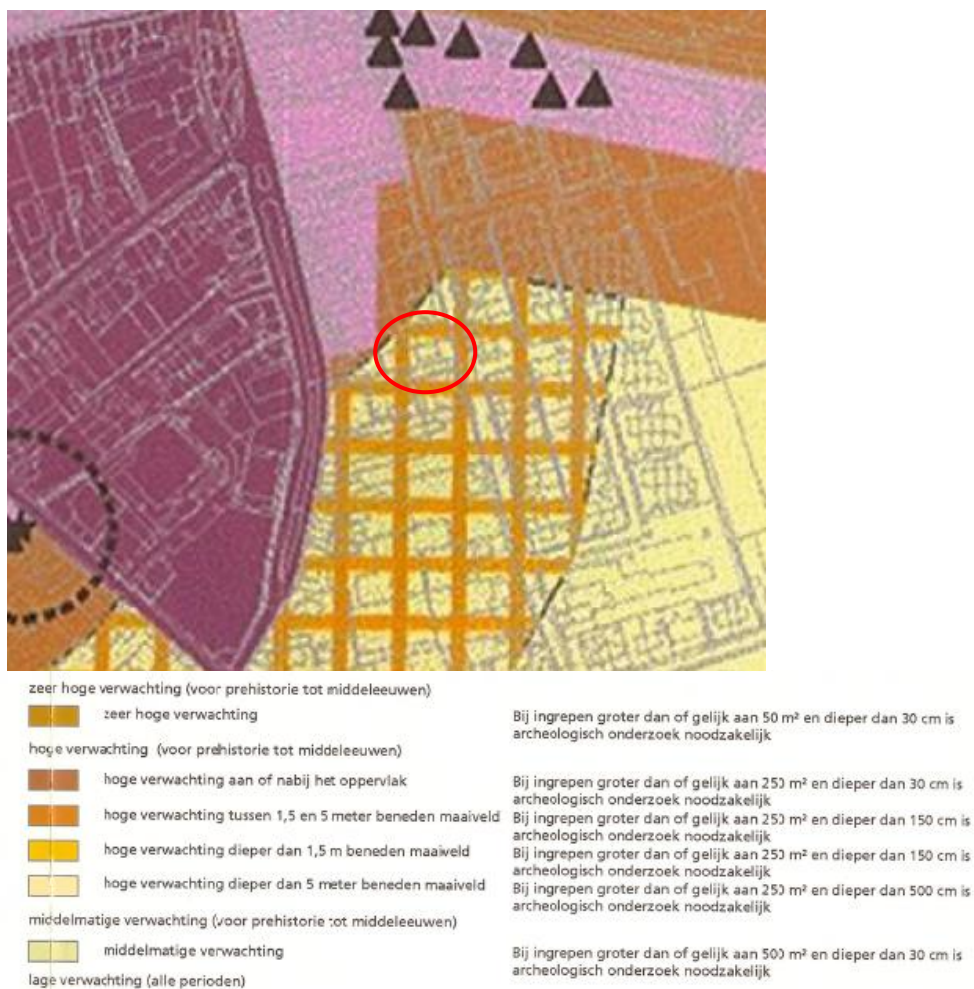
#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied is in de huidige situatie deels onverhard. Met de ontwikkeling van het plan zal een groot deel van het terrein verhard worden. Echter zal de totale toename van de verharding onder de vrijstellings oppervlakte van 500m<sup>2</sup> blijven (de woning wordt maximaal 115 m<sup>2</sup>. Daar mag maximaal 75 m<sup>2</sup> erfbouw bijgebouwd worden). Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

#### *Watersysteem*

In of direct aan het plangebied grenzend bevinden zich geen watergangen of andere waterpartijen.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woning geen gebruik te worden gemaakt van uitloegende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.



In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Te zijner tijd zal op deze plaats de reactie van het waterschap worden opgenomen.

### 3.4 Archeologie en cultuurhistorie

#### 3.4.1 Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

In het 'Verdrag van Valletta' zijn de volgende drie uitgangspunten opgenomen.

- 1 Nastreven van behoud en bescherming van archeologische resten in de bodem (insitu);
- 2 Archeologie vroegtijdig- betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- 3 Het 'verstoorder betaalt'-principe.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze raamwet' verplicht de gemeente een archeologiebeleid op te stellen dat in overeenstemming is met het Verdrag van Valletta. Het takenpakket archeologie wordt gedecentraliseerd naar de gemeente. Een wet waarin alleen de hoofdzaken worden geregeld waarna de details worden ingevuld bij nadere wet, bij algemene maatregel van bestuur (ArnvB) of bij ministeriële regeling (MR).

De Wamz geeft de gemeente zorgplicht voor het eigen archeologische bodemarchief. De verhouding tussen archeologische waarden en ruimtelijke ontwikkeling wordt in de wet geregeld. Het behoud van het bodemarchief dient in de bestemmingsplannen en in de vergunningverlening te worden gewaarborgd. Tevens moet bij bodemverstoring verplicht bodemonderzoek worden uitgevoerd.

#### *Beoordeling*

De gemeente Zederik heeft voor de gemeente een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Voor de verschillende delen van de gemeente is daarmee bepaald bij welke soort bodemverstoring er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Voor het plangebied gelden twee verschillende adviezen. Voor de periode 'voor pre-historie tot middeleeuwen geldt een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 150 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Tevens geldt een middelmatige verwachting voor dezelfde periode op alle diepten. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De bestemming wonen, welke niet geheel bebouwd mag worden, is 250 m<sup>2</sup> groot. Het bouwvlak bedraagt ca. 115 m<sup>2</sup>. Daar mag nog 75 m<sup>2</sup> erfbouw bijgebouwd worden. Daarmee blijft de mogelijke verstoring onder de 250 m<sup>2</sup> en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.4.2 Cultuurhistorie**

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### *Beoordeling*

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig en met uitvoering van onderhavig plan worden er ook geen cultuurhistorische waarden in de omgeving aangetast.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### 3.5 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

#### *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren dient te worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid 2014 van de gemeente Zederik. De woning valt naar verwachting in de categorie 'middeldure woningen'. Deze categorie woningen heeft een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen. De bedoeling is een inrit op eigen terrein te realiseren. Uit het parkeerbeleid volgt dat dit gelijk staat aan een rekeneenheid van 1 parkeerplaats. Er is daarmee een tekort van 0,9 parkeerplaats op eigen terrein. De inrit komt uit op openbaar gebied, waar momenteel een openbare parkeerplaats aanwezig is. Deze gaat dus verloren.. Uit een parkeerdrukonderzoek uit 2011 van de gemeente blijkt dat de parkeerdruk in de straat hoog is. Er is daardoor geen ruimte om een bestaande openbare parkeerplaats in te zetten voor dit bouwplan.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken kan de initiatiefnemer kiezen uit de volgende twee opties:

- De ontwikkelaar stort een bijdrage in het parkeerfonds voor de aanleg van twee nieuwe parkeerplaatsen binnen een afstand van 200 meter. Volgens de regels van het parkeerfonds is de bijdrage voor een nieuw aan te leggen parkeerplaats € 10.000,-. Voor twee parkeerplaatsen komt dit op € 20.000,-.
- De ontwikkelaar bedenkt een andere oplossing voor parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld door aangrenzend aan het perceel nog een stuk grond te kopen. Daarbij blijft gelden dat de vervallen parkeerplaats door de inrit in het openbaar gebied terug moet komen. Dit vraagt dus om een bijdrage aan het parkeerplaats van € 10.000,-.

Op eigen terrein komt een lange oprit. Deze telt mee als één parkeerplaats. Daarnaast wordt een extra parkeerplaats aangelegd in het openbaar gebied. Deze telt ook als één parkeerplaats mee. Er worden dus 2 parkeerplaatsen aangelegd, zodat voldaan wordt aan de norm van 1,9. Er wordt daarmee (tevens) voldaan aan het parkeerbeleid.

#### *Verkeersveiligheid, ontsluiting en bereikbaarheid*

Het verkeersaanbod en daarmee samenhangend de verkeersveiligheid op de Doelakkerweg zal nauwelijks veranderen door de realisatie van de woning. Door de geringe omvang van het project zal het nauwelijks van invloed zijn op de bereikbaarheid van Ameide in het algemeen en het projectgebied in het bijzonder. Deze rustige woonstraat kan de extra verkeersbewegingen die hierdoor ontstaan ruimschoots opvangen.

### 3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

### **3.7 Economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan vastgesteld worden dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal ex artikel 6.12 lid 2 sub a anderszins is verzekerd. Artikel 6.12 lid 2 sub b en c zijn in dit geval niet van toepassing. Deze verzekering blijkt uit het feit dat de begeleiding van de planologisch procedure door middel van het heffen van leges is gedekt, het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied niet aan de orde is, het opstellen van het ruimtelijke plan en de benodigde haalbaarheidsonderzoeken door de initiatiefnemer zijn bekostigd, tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschaakovereenkomst is afgesloten. Voor de gemeente Zederik zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan.

## 4 Wijze van bestemmen

Met dit bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming “Woondoeleinden en detailhandel” gewijzigd in de bestemming “Tuin” en “Wonen”.

### Bestemming “Tuin”

Deze bestemming betreft de voortuin. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

### Bestemming “Wonen”

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop zich de woning bevindt alsmede het achterliggende erf. Op de verbeelding is een bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd moet worden. Het bouwvlak is ca. 11,5 m en 10 m breed. Op de verbeelding zijn tevens de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd (6 m resp. 10 m). Met een aanduiding ‘vrijstaand’ wordt voorts geregeld dat er alleen een vrijstaande woning mogelijk is.

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd met een maximale grootte, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, van 75 m<sup>2</sup> en bij een maximaal bebouwingspercentage van 75% van het achtererfgebied

Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en bedrijven gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is.

## **5 De procedure**

### **5.1 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor inspraak ter inzage worden gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen

### **5.2 Overleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan is tegelijk aan de overlegpartners van de gemeente worden verzonden. Alleen van het Waterschap is een reactie gekregen. Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het plan (i.c. is geen watercompensatie of een watervergunning nodig.

### **5.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 augustus 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.