

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Het Bos, Meerkerk'



NL.IMRO.0707.BPMKKHetBos-VO01

Status: Voorontwerp
Versie: 1.3

Langerak, 29-08-2017

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	5
3.1 Plan	5
3.2 Ontsluiting en parkeren	8
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	13
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	14
4.3 Regionaal beleid	15
4.3.1 Regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’	15
4.3.2 Regionale woonvisie	15
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	17
4.4.2 Bestemmingsplan ‘Kernen Zederik’	17
4.5 Conclusie	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Bodem	23
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
5.5 Watertoets	27
5.6 Flora en fauna	32
5.7 Luchtkwaliteit	36
5.8 Externe veiligheid	38
6 JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Systematiek van de regels	41

6.3 Bestemmingen	41
6.4 Aanduidingen	41
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
7.1 Exploitatie	42
8 OVERLEG EN INSPRAAK	42
8.1 Vooroverleg	42
8.2 Zienswijzen	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekening	Van der Padt & Partners B.V.	VO-01	06-06-2017
2	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20161027-9-13942	27-10-2016
3	Verkennd bodemonderzoek	Verhoeven Milieutechniek B.V.	B16.6309	11-02-2016
4	Nader bodem-onderzoek	Verhoeven Milieutechniek B.V.	B16.6349	19-04-2016
5	Oriënterend onderzoek Flora en Fauna	Blom Ecologie	BE/2016/330/r	29-05-2017
6	Onderzoek stikstofdepositie (Aerius-berekening)	De Roever Omgevingsadvies	Blom.743/C01/RK	23-05-2017
7	Tekening watercompensatie	JansBos Tuinontwerp en Advies	-	05-04-2017
8	Tekening berging	Thuis in Bouwen	-	21-10-2016
9	Akoestisch onderzoek	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1149v2	07-06-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

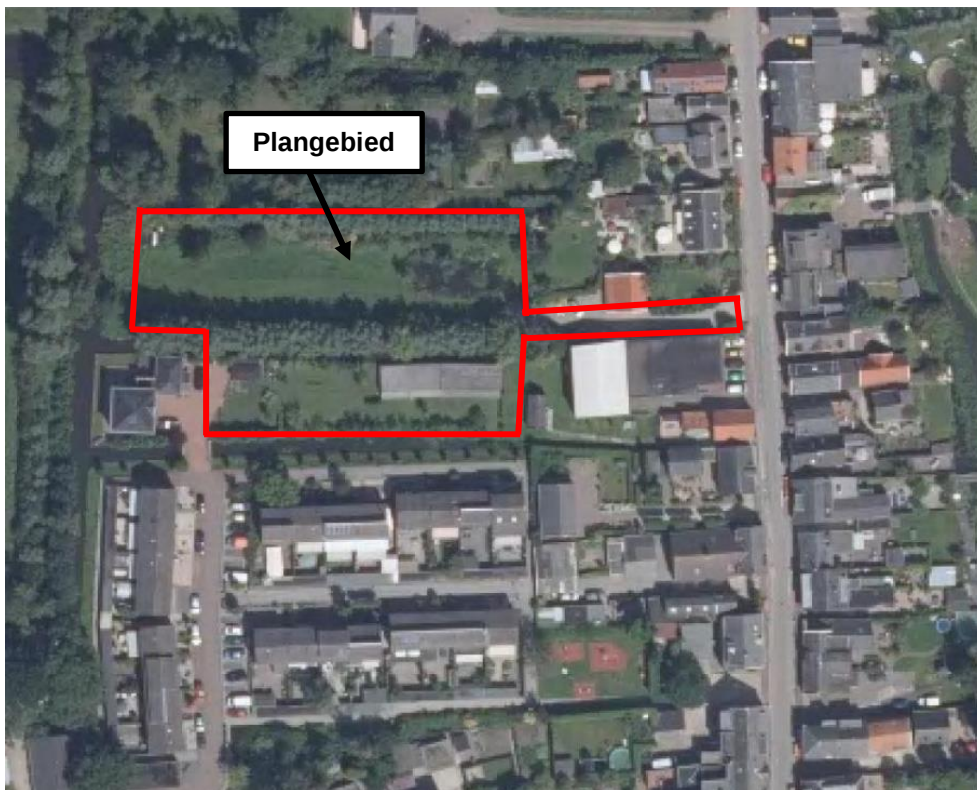
De locatie 'Het Bos' is jarenlang gebruikt als agrarisch land. Door ontwikkeling van de omliggende gebouwde omgeving heeft de locatie zijn agrarische functie verloren. De initiatiefnemer, Waardswonen, heeft een plan opgesteld voor de ontwikkeling van een kleinschalige uitbreidingswijk bestaande uit twaalf woningen.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan de gemeente Zederik. De gemeente Zederik heeft het plan beoordeeld als een positieve ontwikkeling voor de gemeente en aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Zouwendijk en Het Bos, ten noordoosten van het centrum van Meerkerk. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een watergang en/of agrarisch weiland. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Zouwendijk en de naastgelegen woon- en bedrijfspercelen in de lintbebouwing. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de bestaande nieuwbouwwijk aan het Bos.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- Agrarisch;
- Wonen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologische verwachting;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwaanduiding twee-aaneen;
- Bouwaanduiding vrijstaand;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4';
- Bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Meerkerk is één van de kernen van de gemeente Zederik. De gemeente Zederik behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de noordoosthoek van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.500 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het dorp Meerkerk telt ongeveer 3.750 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuren en –typologieën

Het plangebied is gelegen ten westen van de Zouwendijk. De Zouwendijk kenmerkt zich door een afwisseling van woningen en bedrijven. De gebouwen zijn zowel parallel als haaks dicht op de Zouwendijk gepositioneerd. Qua vormgeving en architectuur ziet men grote verscheidenheid, traditionele/historische bebouwing afgewisseld met modernere bouwstijlen. Ten zuiden van het plangebied ligt de huidige uitbreidingswijk aan Het Bos. Aan het Bos ziet men voornamelijk blokken rijwoningen.

2.2.2 Huidig gebruik

Het plangebied betreft thans agrarisch grasland. Ter plaatse staat een vervallen schuur welke voorheen voor agrarische doeleinden is gebruikt. Thans heeft de schuur geen actieve functie meer.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het nieuwbouwplan bestaat uit vijf rijwoningen, zes seniorenwoningen en één vrijstaande woning. Om in te spelen op de huidige continu veranderende woningmarkt is besloten om flexibiliteit in het plan te houden. De seniorenwoningen kunnen worden gewijzigd naar twee-onder-een-kapwoningen. In het voorliggende bestemmingsplan worden vier bouwvlakken opgenomen waarbinnen verschillende typen woningen mogen worden gerealiseerd. Op deze wijze is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de actuele woningbehoefte in Meerkerk (minimaal 30% met een sociaal karakter). Op de bouwvlakken worden middels maatvoeringsaanduidingen 'maximaal aantal wooneenheden' het maximaal aantal woningen per bouwvlak vastgelegd. Wat betreft de maatvoering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de huidige regelgeving in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Zederik'.



Afbeelding 2: Schetsplan

Het onderhavige plan zorgt naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor een verbetering van de huidige infrastructuur. Er ontstaat een betere verbinding (voor langzaam verkeer) tussen het winkelcentrum en de Zouwendijk. Ook zal de bereikbaarheid voor hulpdiensten verbeteren. De langzaam-verkeersverbinding zal door middel van een breekpaal ook voor deze diensten toegankelijk zijn.



Afbeelding 3: Schets straatgevel seniorenwoningen (zuidzijde plangebied)



Afbeelding 4: Schets straatgevel rijwoningen



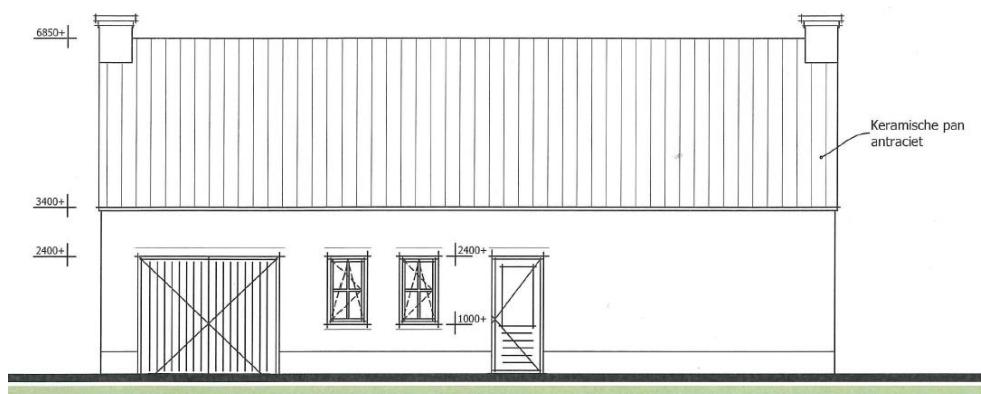
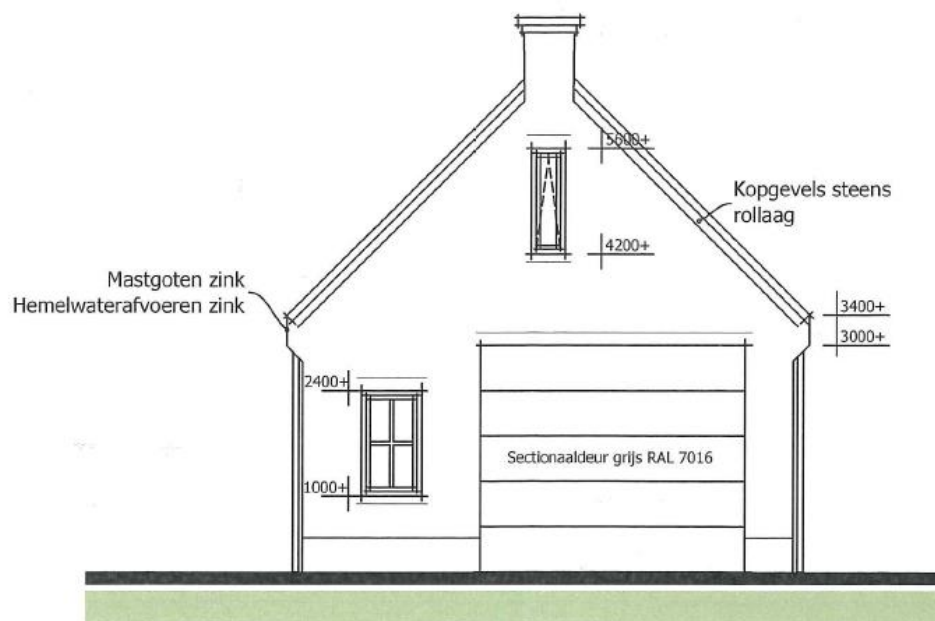
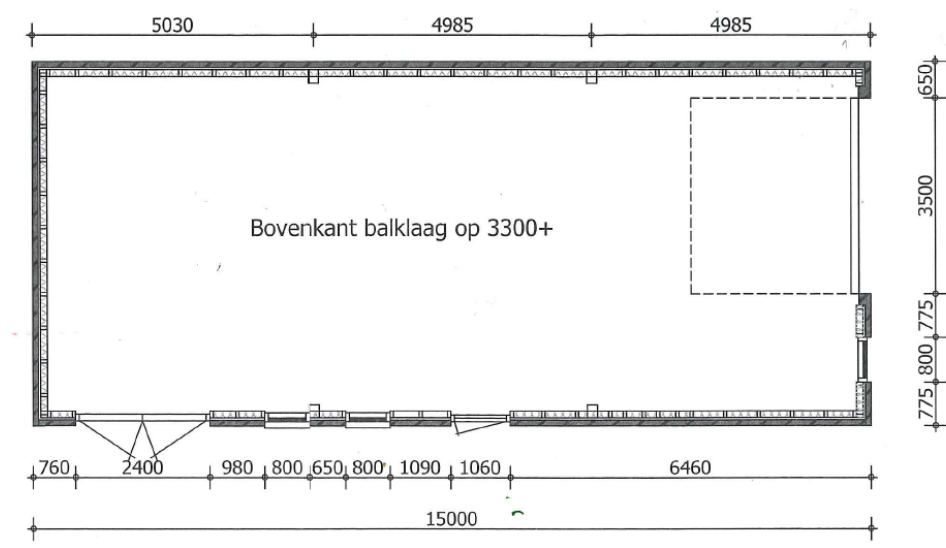
Afbeelding 5: Schets straatgevel vrijstaande woning



Afbeelding 6: Schets straatgevel seniorenwoningen (noordzijde plangebied)

Nieuw te bouwen schuur (functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten')

In overleg met de gemeente Zederik, de initiatiefnemer en de naastgelegen perceeleigenaar is afgesproken om ten westen van de nieuwbouwwijk het bijbehorende bouwwerk/bijgebouw bij de woning van de naastgelegen perceeleigenaar terug te bouwen (het bestaande bijgebouw dient gesloopt te worden). Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 97,5 m² (6,5 m bij 15 m). Het bijgebouw is gerelateerd aan de woning en daarmee niet aan een volwaardig agrarisch bedrijf (geen bedrijfsgebouw). In het onderhavige bestemmingsplan wordt ter plaatse van het bijgebouw wordt in aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.



Afbeelding 7: Ontwerptekeningen agrarische schuur

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie voor autoverkeer ontsloten via de straat 'Het Bos'. Via Het Bos en de Prinses Marijkeweg kan men in noordwestelijke richting het dorp Meerkerk verlaten. Voor langzaam verkeer en hulpdiensten wordt in het plan een verbinding gerealiseerd op de Zouwendijk (ter plaatse wordt een breekpaal geplaatst).

Parkeren

De gemeente Zederik heeft in oktober 2014 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeerbeleid. In bijlage 2 van de Nota Parkeerbeleid zijn de parkeernormen gebundeld in een schema. Het onderhavige gaat uit van de nieuwbouw van vijf rijwoningen, zes seniorenwoningen en één vrijstaande woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

Tabel 1: Parkeernormen/parkeerbehoefte			
Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte (afgerond)
<u>Rijwoningen</u>	5	2,0	10
<u>Seniorenwoningen</u>	6	1,2	7,2
<u>Vrijstaande woning</u>	1	2,3	2,3
<u>Twee-onder-een-kap</u>	0	2,2	0
Totaal (afgerond)	12	-	20

Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. De parkeerplaatsen in de garage bij de rijwoning en de vrijstaande woning worden normaliter niet meegeteld, omdat lang niet zeker is dat deze ook als zodanig gebruikt wordt. Voor de percelen met een garage geldt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein conform de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Zederik voor 100% mogen worden meegeteld. Parkeerplaatsen op eigen terrein van percelen met uitsluitend een inrit worden maar voor 80% meegeteld in de totale parkeerbalans.

Tabel 2: Parkeerplaatsen			
Parkeerplaatsen	Aantal	Berekeningsaantal eigen terrein	Totaal
<u>Eigen terrein</u> Hoekwoning, goedkoop met enkele uitrit + garage	1	1	1
<u>Eigen terrein</u> Seniorenwoningen midden met enkele uitrit (zonder garage)	6	0,8	4,8
<u>Eigen terrein</u> Vrijstaande woning duur met enkele oprit + garage	1	1	1
<u>Openbaar</u>	14	-	14
Totaal gerealiseerde parkeerplaatsen (afgerond)	-	-	20,8 afgerond 20 parkeerplaatsen

Hiermee voldoet het onderhavige plan aan de gestelde parkeernormen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Zederik.



Afbeelding 8: Parkeren binnen het plangebied

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In het onderhavige plan worden 12 wooneenheden toegevoegd. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vereist.

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Uit gesprekken met de regionale makelaar is gebleken dat er thans veel vraag is naar woningen in de kern Meerkerk. Het onderhavige plan speelt in op deze concrete woningbehoefte. In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met de continu veranderende woningmarkt. Op basis van deze veranderende woningmarkt is besloten om flexibiliteit in het plan te houden. De te realiseren seniorenwoningen kunnen worden gewijzigd naar twee-onder-een-kapwoningen. Verder worden in het bestemmingsplan vier bouwvlakken opgenomen waarbinnen verschillende typen woningen mogen worden gerealiseerd. Op deze wijze is in dit plan sprake van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de actuele woningbehoefte in Meerkerk.

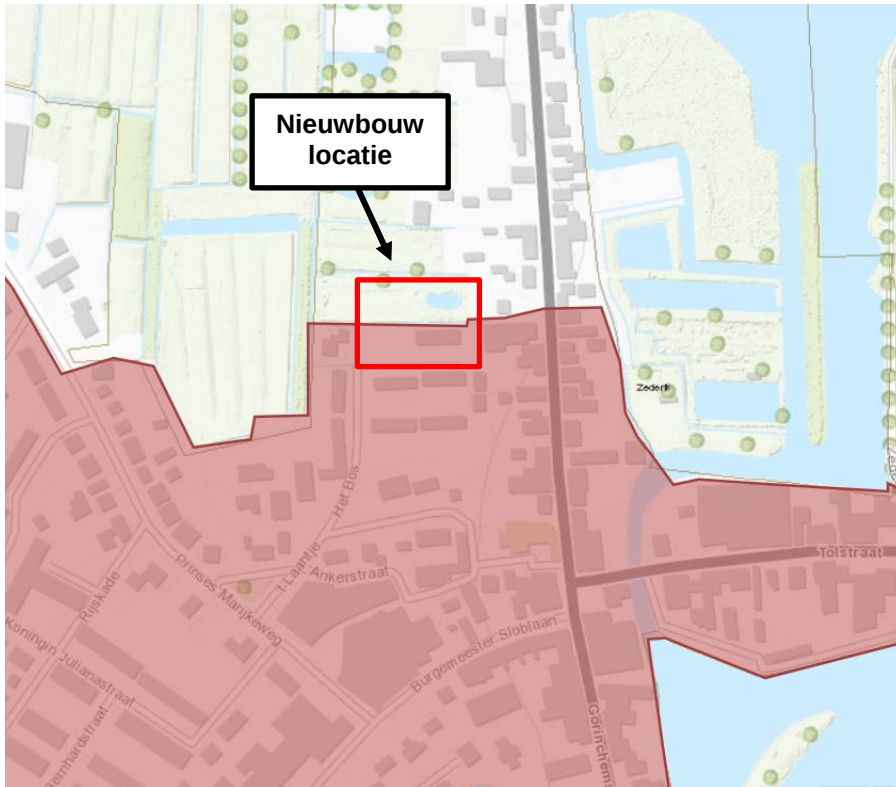
De twaalf woningen zijn in november 2015 regionaal afgestemd.

Bij de regionale toetsing van het plan is het stroomschema doorlopen:

- a. 5/10/50-toets: De kern Meerkerk is in de Regionale Woonvisie 2013 aangeduid als een voorzieningendorp (paragraaf 4.3.2). In de Regionale Woonvisie is vastgelegd dat in voorzieningendorpen geldt dat bij het realiseren van meer 10 wooneenheden regionale afstemming nodig is.
- b. 0,7%-toets: Indien de totale groei van het aantal wooneenheden in Meerkerk niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de planperiode tot 2019 kan er een vrijstelling worden vergeven. De optelsom van de woningbouwplannen in de kern Meerkerk toont aan dat de groei in de periode tot en met 2019 groter is dan 0,7%, waardoor regionale afstemming nodig is.
- c. In het ambtelijk overleg d.d. 17 november 2015 heeft een regionale kwalitatieve plantoets plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat er geen vergelijkbare concrete nieuwbouwprojecten zijn, waardoor er geen intergemeentelijke concurrentie is. Het voorliggende plan voorziet in de lokale behoefte en een dreigende ongewenste onderbreking van de bouwstroom in de kern Meerkerk wordt voorkomen. Het plan voorziet in woningen waaraan volgens de woonvisie behoefte is, namelijk betaalbare woningen voor starters en doorstromers en woningen voor senioren in een verzorgingskern en in de nabijheid van voorzieningen. Het plan draagt voorts bij aan de binding van de onderscheiden doelgroepen aan dorp en regio en voldoet

daarmee aan de regionale doelstellingen en uitgangspunten.

2. Het plangebied is thans gedeeltelijk gelegen binnen bestaand stads- of dorpsgebied (BSD). Het plangebied is gelegen tegen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt thans ingeklemd tussen bestaande bebouwing aan de zuid- en oostzijde.



Afbeelding 9: Bestaand dorpsgebied Meerkerk (BSD)

3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de criteria van 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

Conclusie

Het plangebied is gelegen aan de rand van Meerkerk. Het terrein betreft thans agrarisch grasland. Op het perceel staat thans een voormalige agrarische schuur. De locatie heeft thans geen actieve functie meer. Middels het onderhavige plan krijgt het terrein een nieuwe passende invulling in relatie tot de directe omgeving. De woonbestemming is passend in het gebied (op korte afstand de zuid- en oostzijde van het plangebied is reeds woonbebouwing aanwezig).

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

Conclusie

Het plangebied betreft thans een functieloos stuk grasland. Ter plaatse is een verouderde voormalige agrarische schuur gelegen. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering en verwildering van de schuur en de rest van het perceel en daarmee de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het perceel krijgt een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD. Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) met op korte afstand, aan de oost- en zuidzijde, een verdichting aan woonbebouwing en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid. De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Conclusie

In relatie tot het onderhavige plan is uitsluitend artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit' van de provinciale verordening van toepassing. Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (paragraaf 4.2.1) en tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verpaupering/verval van de schuur en verwildering van het functieloze terrein voorkomen. Het onderhavige plan past binnen de schaal en aard van het gebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

In navolging op de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuur-historische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Conclusie

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, zijn niet in gebruik zijnde percelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verval/verpaupering van de schuur en verwildering van het perceel voorkomen. Daarnaast draagt het plan bij aan de verbetering van de leefbaarheid van Meerkerk. Het plan speelt in op de concrete vraag naar extra woningen in Meerkerk. De woningen en de rest van de uitbreidingswijk worden op een streekeigen wijze ingericht en vormgegeven. Het plan kan worden gezien als een duurzame vernieuwing aan de rand van de kern Meerkerk en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de voormalige provinciale Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen. Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag. Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in:

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

Tot voor kort is in de woningbouwafspraken met de provincie steeds uitgegaan van bouwen voor de eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0. Hiervoor is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van circa 4.500 woningen voor de periode 2010-2019. De huidige afspraak is 3.500 woningen netto toevoeging als totaal voor de Regio, met als uitloop 4.500 woningen indien aangetoond wordt dat de markt daarom vraagt. Daarmee biedt de provincie op regioniveau ruim voldoende ruimte voor vraag gestuurde groei. De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar.

Investeren doet de regio overal, maar niet overal hetzelfde. Voor alle dorpen en wijken geldt dat behoud van kwaliteit in de bestaande woningen, woonomgeving en leefbaarheid urgenter is dan nieuwbouw. Het grootste deel van de woonomgeving van 2020 staat er nu ook al en de kwaliteit daarvan is grotendeels bepalend voor de totale woonkwaliteit van de regio. Dit is in de visie uitgedrukt in behoud van kwaliteit en uitstraling, woonlastenbeperking en energie en comfortverbetering in relatie tot zorg. Geen van de gebieden gaat op slot maar de vraag naar uitbreiding via nieuwbouw is naar verhouding het grootst in het stedelijk gebied en in dorpen met een breed pakket aan voorzieningen. Alleen vraag-gerichte plannen hebben kans van slagen: het juiste product, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, op het juiste moment.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

- Voor nieuwbouwplannen bestaande uit minder dan 50 woningen, binnen stedelijk gebied, is in regionaal verband afgesproken dat regionale afstemming niet noodzakelijk is.
- De gemiddelde jaarlijkse netto woningbehoefte in de regio is geschat op 350 woningen of huishoudens, wat overeenkomt met 0,7% groei per jaar. De 0,7% past de regio in beginsel toe op alle kernen in de regio.
- Uit de kwalitatieve toets komt naar voren dat het bouwplan niet concurreert met nabijgelegen woningbouwplannen en dat het bouwplan invulling geeft aan de grote lokale vraag naar woningen.

Conclusie

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

In het onderhavige plan is sprake van toevoeging van 12 wooneenheden. Op basis hiervan is regionale afstemming noodzakelijk. De 12 wooneenheden zijn november 2015 regionaal afgestemd en meegenomen in de woningbouwmonitor. Bij de regionale toetsing van het plan is het stroomschema doorlopen (zie paragraaf 4.1.3)

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

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

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

Conclusie

Het onderhavige plan sluit aan bij de bovenstaande uitgangspunten van de woonvisie. Het onderhavige plan betreft een kleinschalige gedifferentieerde woningbouwontwikkeling welke aansluit op de woningmarktvraag. Hierbij moet men denken aan de nieuwbouw van zowel starters- als seniorenwoningen (levensloopbestendige woningen). Het plangebied wordt op een streekeigen wijze ingericht en vormgegeven, waardoor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de kern Meerkerk is gewaarborgd. Het plan kan worden gezien als een duurzame vernieuwing aan de rand van Meerkerk. Het plan geeft een positieve impuls aan de doorstroming op de woningmarkt. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

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

- Agrarisch;
- Wonen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemmingen:

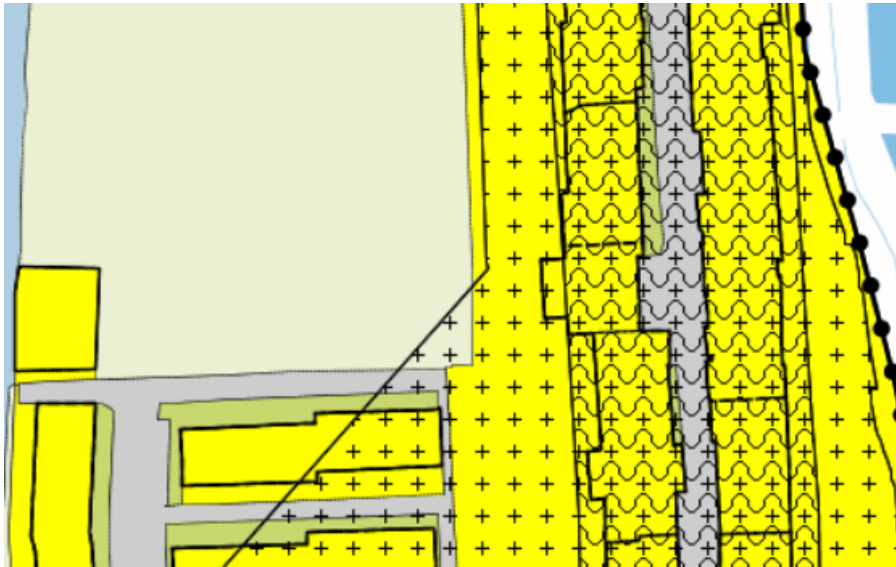
- Waarde – Archeologische verwachting;
- Waterstaat – Waterkering.

Met de aanduidingen:

- Bouwaanduiding twee-aaneen;
- Bouwaanduiding vrijstaand;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 8';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4';
- Bouwvlak.

Conclusie

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) is het realiseren van burgerwoningen niet toegestaan.



Afbeelding 10: Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik';
- Het onderhavige plan voldoet aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- De twaalf woningen zijn in november 2015 regionaal afgestemd.
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

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

- De A27 (100 km/h);
- De Zouwendijk (60 km/h);
- Diverse 30 km/h wegen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van enig spoorwegtraject dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twaalf geluidsgevoelige objecten (woningen). In het kader van de Wgh is hiermee het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM II) uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de A27 ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied;*
- *De westgevel van woning 1 wordt ter plaatse van de derde bouwlaag (zolder) als een dove gevel 1) uitgevoerd. Dove gevels worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Zouwendijk ten hoogste 25 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer in stedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de ontsluitingsweg (inclusief de overige 30 km/h wegen) ten hoogste 41 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting (LCUM*) ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Door de toevoeging van een geluidscherm op de noordelijke perceelsgrens voor de woningen met bouwnummer 1 t/m 5 met een hoogte variërend tussen 1,5 en 1,7 m boven maaiveld beschikken alle woningen over een geluidluwe buitenruimte en wordt aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Een verzoek tot vaststelling voor de in tabel 4.1 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zederik.

Geluidwering van de gevel

Voor woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Voor het onderhavige plan dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zederik. Daarnaast dient voor de woningen aan de noordzijde van het plangebied (bouwnummer 1 t/m 5) een geluidsscherm te worden geplaatst met een hoogte variërend tussen 1,5 en 1,7 meter boven maaiveld. Daarmee beschikken alle woningen over een geluidluwe buitenruimte en wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid. Tenslotte dient de westgevel van de vrijstaande woning (woning 1) ter plaatse van de derde bouwlaag (zolder) als dove gevel te worden uitgevoerd. Om het plaatsen van het geluidsscherm juridisch planologisch mogelijk te maken wordt in het onderhavige bestemmingsplan aan de noordzijde van het plangebied een strook met de functieaanduiding 'geluidsscherm' opgenomen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de toevoeging van twaalf hindergevoelige functies (woningen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven/instellingen en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven/instellingen. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Op basis hiervan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn onderstaande inrichtingen gevestigd.

Tabel 3: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven			
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Werkelijke afstand (tot bouwvlak plangebied)
Zouwendijk 23	Reclamebedrijf	10 meter	14 meter
Het Laantje 6	Agrarisch bedrijf	100 meter	60 meter
Ankerstraat 1	Kerk	30 meter	83 meter
Kerkstraat 9	Dichtstbijzijnde perceel met centrumbestemming (max. milieucat. 2 toegestaan)	30 meter	75 meter
Het Laantje 4	Bedrijfsbestemming (max. milieucat. 2 toegestaan)	30 meter	60 meter

Uit bovenstaande blijkt dat uitsluitend voor het agrarisch bedrijf (Het Laantje 6) niet wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 100 meter conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstand is echter gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functie-menging. Naast woningen zijn andere functies als kleinschalige bedrijvigheid, horeca en detailhandel aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De richtafstand van 100 meter kan dus worden verlaagd naar 50 meter. Het agrarisch bedrijf (Het Laantje 6) is gelegen op 60 meter afstand van het plangebied en voldoet daarmee aan de gecorrigeerde richtafstand. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven/ instellingen niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt. Bovendien zijn op kortere afstand van het agrarische bouwvlak (Het Laantje 6) reeds woningen gelegen welke de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf beperken.

Conclusie

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

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt de huidige agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de bodem ter plaatse geschikt is om op te wonen. Om de kwaliteit van de bodem in kaart te brengen is er door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

‘Conclusies verkennend onderzoek naar asbest

Voor wat betreft asbest in bodem is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen.

In de meest verdachte contactlaag (0-10 cm) ter plaatse van de afwateringszone bij het dakgootloze asbestdak van de schuur is analytisch asbest aangetoond (31 mg/kg d.s., in de fractie >0,5 en <16 mm). Uit de SEM analyse blijkt dat er respirabele vezels (27 mg/kg d.s., <0,5 mm) aanwezig zijn.

Het aangetoonde gehalte voor asbest (in de fractie >0,5 en <16 mm) van 31 mg/kg d.s. overschrijdt niet de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds. Het gehalte aan respirabele vezels van 27 mg/kg d.s. (in de fractie <0,5 mm) overschrijdt echter wel het criterium voor spoedeisendheid van 10 mg/kg d.s. (Milieuhygiënisch saneringscriterium Bodem, Protocol Asbest uit de Circulaire Bodemsanering 2013).

Op basis hiervan zijn voor de locatie “onaanvaardbare risico’s, buiten” van toepassing en is derhalve sprake van een spoedeisendheid voor wat betreft het voorkomen van respirabele asbestvezels in de grond.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens is voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien sterke verontreinigingen werden verwacht voor de parameters van een standaard NEN pakket. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde verdachte hypothese aangenomen.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in de ondergrond van boring B11B (1,0-1,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte voor nikkel is aangetoond, die de index van 0,5 overschrijdt (0,76) en de interventiewaarde benadert. Daarnaast is in de bovengrond van boring PB01 (0-0,5 m-mv) een sterke verontreiniging aangetoond met koper. Verder zijn in de grond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond, die de index van 0,5 niet overschrijden. In de teeltlaag zijn verder geen verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en interventiewaarden. Aangezien de interventiewaarden worden benaderd / overschreden is mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusies verkennend waterbodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de baggerspecie van het traject verspreidbaar is op het aangrenzend perceel (T5). Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) volgens T1 betreft het waterbodemmonster klasse Industrie. Als wordt getoetst aan T3 betreft het waterbodemmonster klasse B.

Algehele conclusie en aanbevelingen

Middels de voorliggend onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gelegen tussen Het Bos en Zouwendijk (ong.) te Meerkerk niet volledig vastgelegd.

Vastgesteld is dat ter plaatse van de afwateringszone bij het dakgootloze asbestdak van de schuur “onaanvaardbare risico’s, buiten” van toepassing zijn en is derhalve sprake van spoed voor wat betreft het voorkomen van respirabele asbestvezels. Op basis hiervan dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden genomen. Met spoedig wordt bedoeld binnen 4 jaar na het afgeven van een beschikking ernst en spoedeisendheid. Voorafgaand aan sanering dient de omvang van de asbestverontreiniging rondom de schuur in beeld te worden gebracht door het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest (NEN 5707).

Daarnaast is mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op het overig perceel voor wat betreft nikkel in de ondergrond (gehalte benadert interventiewaarde) en koper in de bovengrond (gehalte overschrijdt de interventiewaarde). Hiervoor dient allereerst een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 te worden uitgevoerd alvorens kan worden bepaald of en in welke mate sanerende maatregelen van toepassing zijn. De locatie is op basis hiervan momenteel niet geschikt voor de beoogde functie wonen met tuin.’

Naar aanleiding van de onroerend goed transactie en herontwikkeling en de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is op 19 april 2016 ter plaatse van de schuur nader onderzoek naar asbest en koper en ter plaatse van de gedempte sloot nader onderzoek naar nikkel uitgevoerd. De conclusies uit dit nader bodemonderzoek luiden:

‘Bij het nader onderzoek naar respirabele vezels bij de schuur zijn gehalten voor asbest boven restconcentratienorm van 100 mg/kg ds en voor respirabele vezels boven het criterium voor spoedeisendheid van 10 mg/kg ds. vastgesteld. De risico’s voor de verontreiniging met respirabele vezels dienen direct te worden weggenomen middels verwijdering of het afdekken van de verontreiniging.

In het slib van de naastliggende waterbodem is tevens een gehalte voor asbest boven restconcentratienorm van 100 mg/kg ds vastgesteld. Ter plaatse van de schuur is in de bovengrond een sterke grondverontreiniging met koper vastgesteld. Ondanks dat deze verontreinigingen geen spoedeisende gevallen van ernstige bodemverontreiniging betreffen, wordt aanbevolen om de verontreinigingen te saneren in verband met de transactie en toekomstige nieuwbouw.

De saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 “Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg”, SIKB 7000 “Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem”.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken dienen de verontreinigingen in het plangebied te worden gesaneerd. De bodemonderzoek zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en akkoord bevonden.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

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

- Het plangebied heeft een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (Paars).
- Het plangebied heeft een lage verwachting voor alle tijden. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 10.000 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).

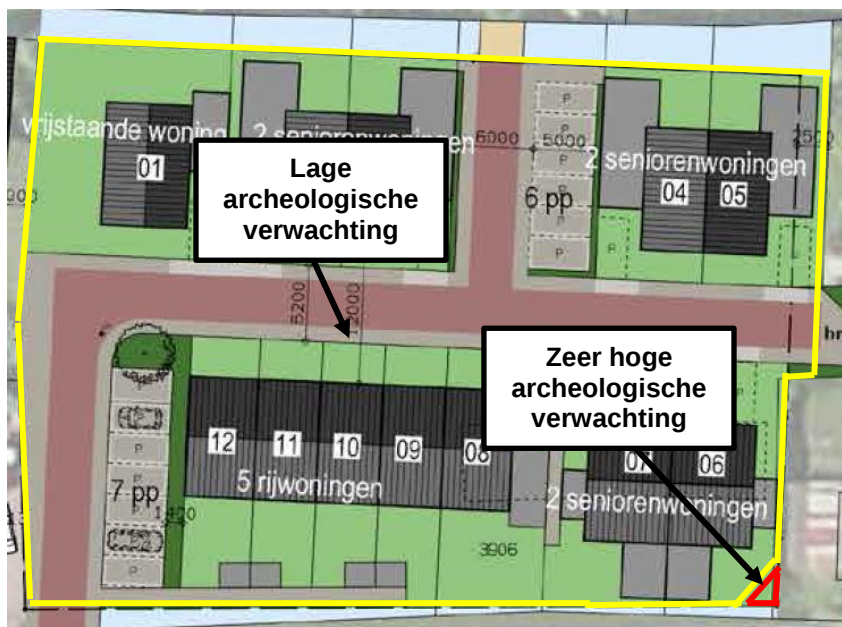


Afbeelding 11: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de sanering van de bestaande schuur en de nieuwbouw van twaalf woningen. De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden volledig plaats op gronden met een lage verwachting voor alle tijd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.100 m². Middels het onderhavige plan is geen sprake van een fysieke bodemingreep groter dan 10.000 m², waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk danwel vereist is.

Op afbeelding 11 is te zien dat een klein deel van het plangebied een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Ter plaatse geldt dat bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek is. Het betreffende gedeelte van het plangebied wordt ingericht als tuingrond (geen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm). Ter bescherming en veiligstelling van eventuele archeologische resten in de bodem wordt in het onderhavige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' opgenomen. Indien men voornemens is ter plaatse alsnog een bodemingreep groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm uit te voeren dan dient voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek dient te worden beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag.



Afbeelding 12: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen wat betreft archeologie. Conform de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

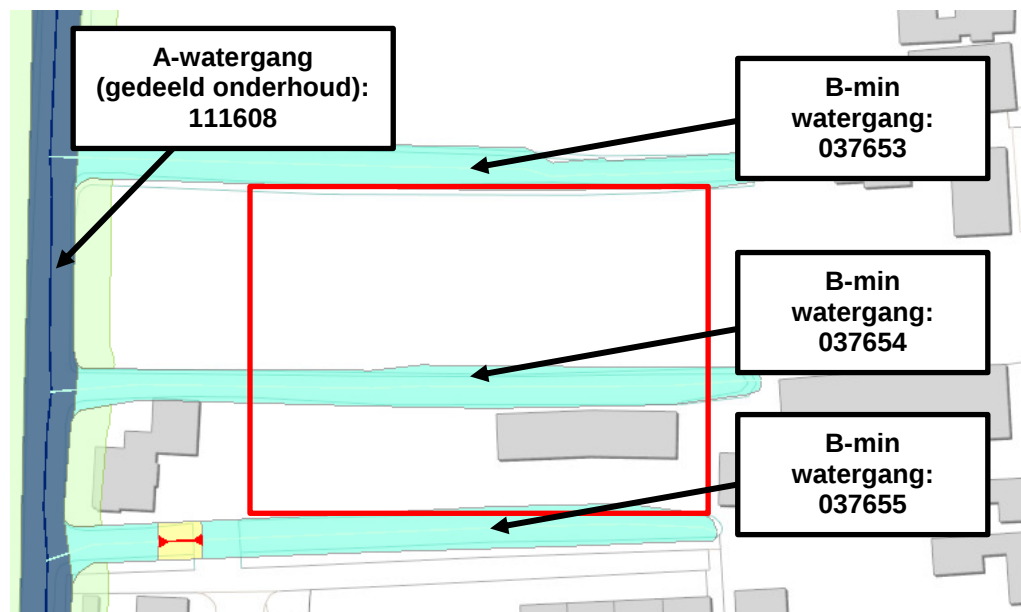
Waterschapsbeleid

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

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

Verordening 'de Keur'

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



Afbeelding 13: Legger wateren

In de verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de waterloop.

Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de waterloop of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn de B-min watergangen 037655, 037654 en 037653. Voor deze B-min watergangen geldt geen beschermingszone. Ten westen van het plangebied is de A-watergang (gedeeld onderhoud) 111608 gelegen. Voor deze A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. De geplande bouw- en sloopwerkzaamheden vinden ruimschoots buiten deze beschermingszone plaats.

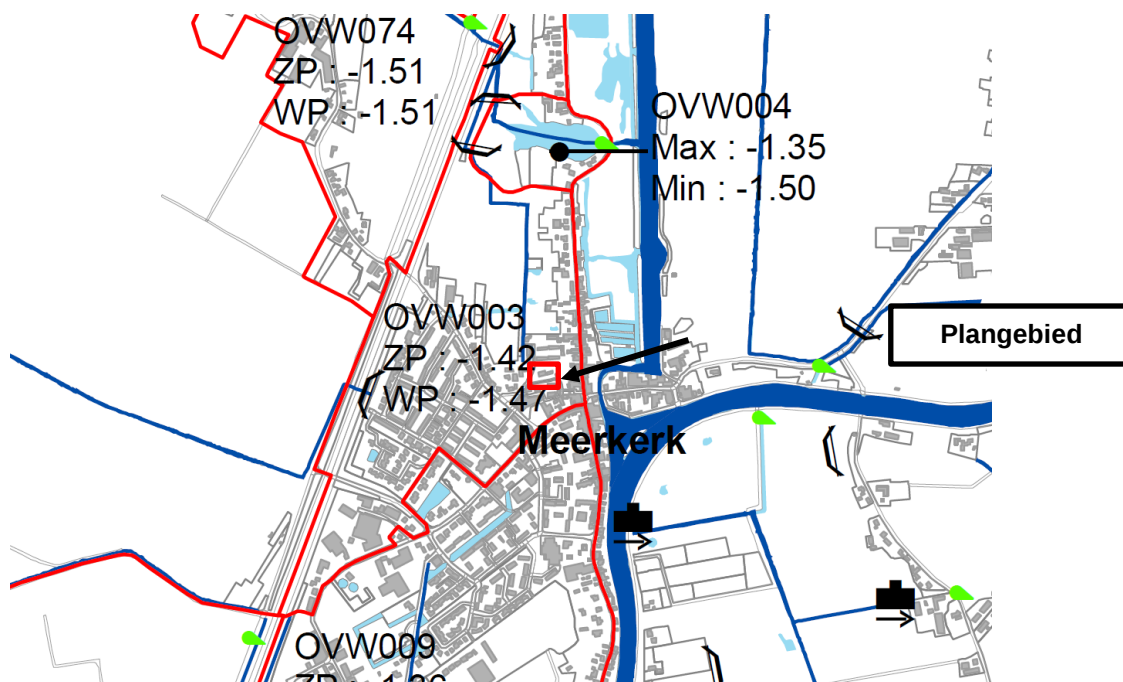
Ten behoeve van het onderhavige plan wordt de B-min watergang 037654 gedeeltelijk gedempt (circa 120 m²). Voor het dempen van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20161027-9-13942). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt. Verder heeft de initiatiefnemer het plan d.d. 3 juli 2017 gepresenteerd aan het Waterschap Rivierenland. In dit vooroverleg heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven positief te zijn over de verschillende waterhuishoudkundige aspecten waaronder de voorgestelde oplossing voor watercompensatie.

Waterberging en -compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW003. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,42 m NAP en een winterpeil van -1,47 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasserwaard

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

Verhardingsbalans

Om de eventuele benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

Tabel 4: Verhardingsbalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m ²)
Schuur	160 m ²
Verbinding voet- en fietspad (halfverharding)	50% van c.a. 250 m ² = 125 m ²
Totaal bestaande situatie	285 m²
Nieuwe situatie	
Rijwoningen	299 m ²
Seniorenwoningen	556 m ²
Vrijstaande woning	89 m ²
Erfverharding woningen (10%)	116 m ²
Erfontsluitingsweg (verhard)	701 m ²
Openbare parkeerplaatsen (verhard)	181 m ²
Verbinding voet/fietspad (verhard)	125 m ²
Totaal nieuwe situatie	2067 m²
Verschil	1782 m² toename

Totaal watercompensatie

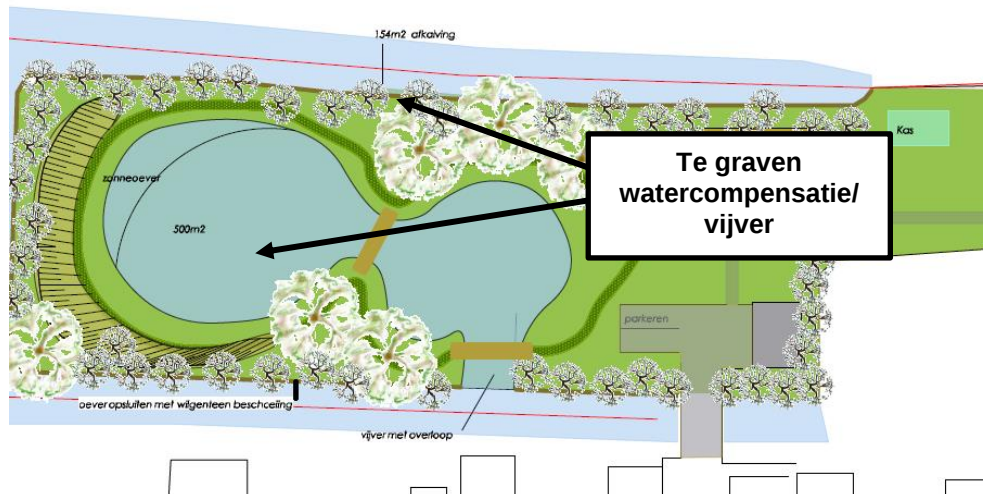
Het onderhavige plan resulteert in een totale toename aan verharding met 1782 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie noodzakelijk. De benodigde waterberging bedraagt 1782 m² * 0,0436 m³/ha = 77,70 m³. Uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 0,2 meter betekent dit een te realiseren extra wateroppervlak van 389 m².

Daarnaast worden ten behoeve van het plan de B-min watergang 037654 gedeeltelijk gedempt (120 m²). Het dempen van de watergang dient voor 100% gecompenseerd te worden. In totaal dient daarmee 509 m² aan watercompensatie te worden gerealiseerd.

Te realiseren watercompensatie

Het Waterschap Rivierenland geeft aan dat watercompensatie kan worden gerealiseerd door het verbreden van watergangen of het realiseren van nieuw oppervlaktewater, mits dit in directe verbinding staat met het polderpeil.

Om aan deze compensatieverplichting te voldoen is in overleg met de gemeente en omwonenden besloten op het kavel/perceel ten noorden van het plangebied een vijver ter grootte van circa 500 m² te graven en aan de noordzijde een strook van het kavel worden afgekald (154 m²). De vijver wordt direct danwel middels een duiker verbonden met de bestaande watergangen (het polderpeil). Op basis hiervan wordt voldaan aan de compensatieplicht. De onderstaande tekening is uitvergroet toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 15: Watercompensatie

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

- Ligging watergangen en type watergangen;
 - Tertiair of primair belang;
 - Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
 - Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering;
- Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het omliggende oppervlaktewater. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Waterkeringen

Het plangebied is voor een klein gedeelte gelegen in de kern en beschermingszone van een waterkering, de Zouwendijk. De nieuwbouwlocatie valt echter ruimschoots buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen kan hebben voor de waterkering.



Afbeelding 16: Legger Waterkeringen



Afbeelding 17: Beschermingszone waterkering

Ter bescherming van de waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' overgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is echter gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Kernen Zederik' en derhalve voor de zowel de kern- als de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem, vanwege de compensatie die plaatsvindt.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Het doel van de nieuwe Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten, Natura 2000- gebieden en bossen. Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. In de Wet natuurbescherming geldt tevens dat onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden (ecologische quickscan).

Ter bescherming van natuurwaarden is er door de Europese Unie een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Wet Natuurbescherming vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Op basis van de Wet Natuurbescherming worden speciale beschermingszones aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de voormalige agrarische schuur en de nieuwbouw van twaalf woningen inclusief terreinverharding. Hiermee is sprake van werkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot de beschermingsregimes Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten. Vleermuizen maken mogelijk beperkt gebruik de locatie tijdens het foerageren. Gedurende de migratie tussen de winterverblijfplaatsen en de voortplantingswateren of na het ontstaan van geschikt habitat kunnen rugstreeppadden voorkomen op de locatie. De te dempen watergang is algemeen leefgebied voor vissen en amfibieën. De locatie maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren. De bomen, struiken en oeverzones op de planlocatie en langs de perceelgrenzen zijn beperkt geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.'

De sloop van de schuur en het tuinhuis met veranda, kap van bomen en struiken, dempen en vergaven van sloten, de nieuwbouw van woningen en het gebruik hiervan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van licht beschermde soorten (Ffwet, tab. 1) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

De ontwikkeling van een vrijstaande woning, 4 seniorenwoningen, 5 rijwoningen en een twee onder een kapwoning aan de Zouwendijk-Het Bos te Meerkerk is uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*
- Het terrein wordt ongeschikt gehouden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- Het dempen van de watergang vindt altijd plaats in de richting van openwater, waarbij een rustig tempo wordt gehandhaafd. Eventueel aanwezige vissen, amfibieën en macrofauna kunnen zich verplaatsen naar de overige delen van het watersysteem die behouden blijven. De werkzaamheden vinden bij voorkeur plaats buiten de kwetsbare periodes (voortplanting en overwintering). De periode 1 september tot 1 november betreft de voorkeursperiode.*
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt op een afstand van 75 meter tot het Natuurnetwerk Nederland en het Natura2000-gebied 'Zouweboezem'.



Afbeelding 18: Ligging plangebied in relatie tot EHS en/of andere beschermde natuurgebieden

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de natuurwaarden in kaart te brengen is door Blom Ecologie een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 75 m en verder liggen enkele Natura2000-gebieden. De planlocatie ligt op een afstand van 75m tot het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 75m ligt het Natura2000-gebied Zouweboezem. De ontwikkeling leidt niet tot een grote verkeersaantrekkende werking. De sloop van de schuur en bouw van 12 woningen leidt tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). In de toekomst zal er echter sprake zijn van een relatieve lage uitstoot (hoogrendement stookinstallatie). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling van de woningen en toename van verkeersbewegingen is getoetst middels het programma Aerialus. Uit deze toets is gebleken dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare blijft (Keetels & Den Hertog, 2017). Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot omliggende Natura2000- gebieden per definitie te groot is en/of dat de Zouwendijk met aan weerszijden bebouwing een voldoende barrièrewerking heeft. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

De resultaten uit het onderzoek stikstofdepositie i.h.k.v. Wet Natuurbescherming middels het rekenmodel in AERIUS Calculator luiden:

'Er zijn twee berekeningen van de beoogde situatie uitgevoerd. De eerste berekening betreft een berekening voor een Wnb-vergunning. In deze berekening zijn rekenpunten opgenomen die relevant zijn voor een vergunningaanvraag in het kader van de Wnb. De tweede berekening betreft een berekening op eigen rekenpunten binnen een straal van 10 kilometer. Hiervoor zijn de dichtstbijzijnde punten op de randen van de gebieden en punten op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitattypen ingevoerd. De invoergegevens en rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlagen.

Uit de berekeningen blijkt dat de depositie door het voorgenomen plan niet meer dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Bij de beoordeling zijn de maximale planologische mogelijkheden betrokken (worst-case situatie).'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof			
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (pm ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof(pm ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

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

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

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

Programma aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021

Op 1 juli 2015 heeft het ministerie van Economische Zaken en ministerie van Infrastructuur en Milieu het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gepubliceerd. De aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een groot probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstof gevoelige natuur in die gebieden, waartoe Nederland zich op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. In de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het PAS heeft betrekking op 118 Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten. Het PAS is van belang voor initiatiefnemers van activiteiten met mogelijk negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, zoals agrariërs, industriële bedrijven en overheden die ruimtelijke en infrastructurele projecten (doen) uitvoeren.

Het onderhavige plangebied is gelegen korte afstand van het natura 2000 'Zouweboezem'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek naar stikstofdepositie i.h.k.v. Wet Natuurbescherming uitgevoerd middels het rekenmodel in AERIUS Calculator. Uit dit onderzoek is de onderstaande conclusie getrokken: *'Uit de berekeningen blijkt dat de depositie door het voorgenomen plan niet meer dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Bij de beoordeling zijn de maximale planologische mogelijkheden betrokken (worst-case situatie).'* Het onderhavige plan geen significante gevolgen voor het natura 2000-gebied 'Zouweboezem'.

Conclusie

Het onderhavige plan valt binnen het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%). Het plan heeft geen significant negatieve effecten op het nabijgelegen natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Onderzoek

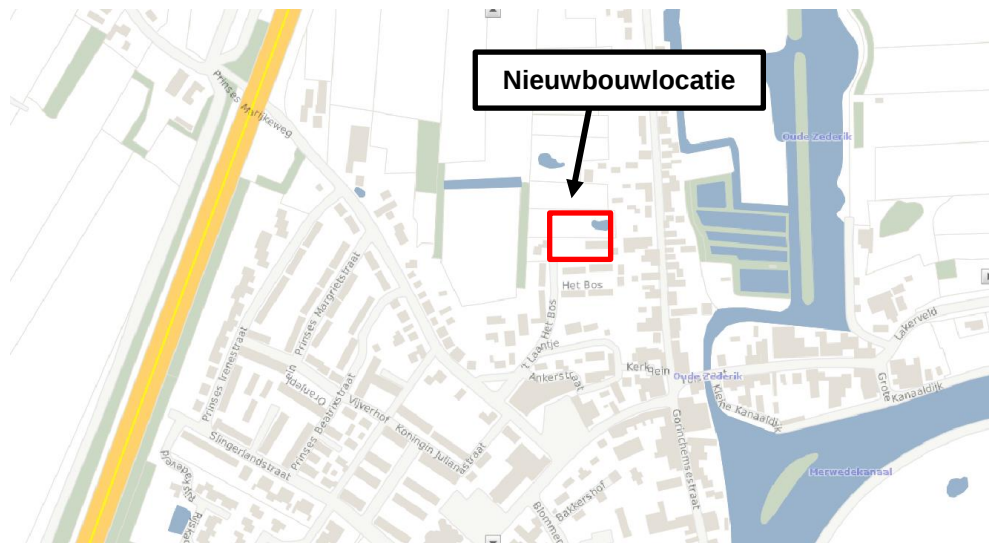
Invloed van stationaire bronnen

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

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

Onderzoek

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevindt zich in de omgeving van het plangebied een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 19: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

Het Basisnet Weg gaat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen uit van gebruiksruimtes. Deze gebruiksruimtes worden uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. De maximale hoeveelheid risico's worden weer uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) contour. Met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg wordt een maximum $PR 10^{-6}$ per jaar contour ingevoerd. De PR^{max} contour geldt voor zowel wegen met als zonder een veiligheidszone. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. De veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de PR^{max} contour. De grootte van de veiligheidszone verschilt per weg, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van hoofdwegen moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen langs hoofdwegen gekeken moet worden naar lokale veiligheidsaspecten en de mogelijkheden om het groepsrisico te beperken. Het groepsrisico dient vooraf berekend te worden. Wanneer de berekening een toename van het groepsrisico laat zien, dient deze toename te worden verantwoord. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van het Basisnet Weg komen toekomstige vervoerscijfers beschikbaar, waarmee de berekeningen van het groepsrisico kunnen worden uitgevoerd.

Tot slot, dient men rekening te houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. In het Basisnet Weg is daarom voor dergelijke ongevallen een zone van 30 meter opgenomen. Deze zone langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is aangeduid als het Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente op basis van de lokale situatie. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) staat beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Een aantal rijkswegen bezitten zowel een veiligheidszone als een PAG. Wanneer de veiligheidszone groter is dan 30 meter geldt het regime van de veiligheidszone.

Ten westen van het plangebied is de A27 gelegen, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A15 is gelegen op circa 350 meter van het plangebied en valt daarmee ruimschoots buiten het groepsrisico (200 meter), de PR 10^{-6} per jaar contour voor het dichtstbijzijnde wegvak Z128 (géén PR 10^{-6} per jaar contour), de PR 10^{-7} per jaar contour (0 meter), de veiligheidszone (16 meter) en het PAG (30 meter). Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden bepaald en verantwoord. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de overige omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen eveneens buiten het toetsingskader.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

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

Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen het plangebied verder geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Er is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Het Bos, Meerkerk' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik', vastgesteld op 27 mei 2013, van de gemeente Zederik. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Agrarisch

Ter plaatse van het bijgebouw blijft de bestemming 'Agrarisch' gehandhaafd. Ter plaatse wordt een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Wonen

Ter plaatse van de woonpercelen wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' met daarop vier bouwvlakken voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

Verkeer

Ter plaatse van de ontsluitingsweg en de openbare parkeerplaatsen wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Verkeer'.

Waarde – Archeologische verwachting

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

Waterstaat - Waterkering

Het plangebied valt deels binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. Ter bescherming van de waterkering blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ongewijzigd.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'geluidsscherm';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goot- en bouwhoogte (m): 7 en 11;
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
- Bouwvlakken.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is.

Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

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

8.2 Zienswijzen

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

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