

bestemmingsplan

Herziening Kernen Zederik

Gemeente Zederik



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPHerKernenZederik-VA01

Datum: 2017-09-15

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland / A. Lont-Benjamins

Kenmerk Buro SRO: SR150183

Opdrachtgever: Gemeente Zederik

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Opbouw bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Geldende bestemmingsplannen	7
2.2 Verleende vergunningen	9
2.3 Beleidswijzigingen	9
2.4 Correcties	12
3 Juridische planbeschrijving.....	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Verbeelding	13
3.3 Planregels	13
4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	15
4.3 Verslag zienswijzen	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' vastgesteld door de raad van de gemeente Zederik. Na twee jaar met het bestemmingsplan gewerkt te hebben zijn er omissies gevonden, beleidswijzigingen doorgevoerd en nieuwe deelplannen (bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen) vastgesteld. Om voor de kernen van de gemeente Zederik weer tot één actueel en samenhangend plan te komen en de burgers een duidelijke juridisch-planologische basis te bieden, is voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggende herziening is gelijk aan dat van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' en omvat de zeven kernen van de gemeente Zederik: Ameide, Lexmond, Meerkerk, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Nieuwland en Tienhoven. De volgende afbeelding toont de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kan niet los gezien worden van het nu geldende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. De herziening is opgesteld om het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' te repareren en enkele nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. De beleidsmatige uitgangspunten zoals deze ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' blijven van toepassing. Voor de beleidsmatige onderbouwing van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook terugverwezen naar het bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Enkel een aantal beleidswijzigingen worden in voorliggende herziening meegenomen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 4 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' zijn er nieuwe deelplannen (bestemmingsplannen en wijzigingsplannen) vastgesteld, omgevingsvergunningen verleend, beleidswijzigingen doorgevoerd en verschillende omissies, onduidelijkheden en kleine fouten gevonden. Voorgaande onderdelen worden nader toegelicht in het vervolg van dit hoofdstuk.

2.1 Geldende bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen en een wijzigingsplan die zijn vastgesteld na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' worden één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Per plan wordt navolgend een korte beschrijving gegeven.

2.1.1 Bestemmingsplan 'Voormalig tuincentrum Ameide'

Initiatiefnemer is voornemens om op het terrein van het voormalige tuincentrum in Ameide een aantal woningen en bedrijven te realiseren. Het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie naar wonen en bedrijven is op 28 oktober 2013 vastgesteld.

2.1.2 Bestemmingsplan 'Zijkade 20a en Zouwendijk 7'

Het bedrijf C.M. Baars & Zn b.v. is gevestigd aan de Zijkade 20a in Nieuwland. Het bedrijf is voornemens de bedrijfsbebouwing uit te breiden in combinatie met een herstructurering en kwaliteitsverbetering van de totale bedrijfslocatie. Deze plannen worden uitgevoerd in combinatie met het maken van een kwaliteitsslag op het perceel aan de Zouwendijk 7. De gronden ter plaatse van dit perceel zijn door het bedrijf verworden. De kwaliteitsslag houdt in dat de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en dat de verharding wordt verwijderd. De hierdoor vrijkomende gronden worden vervolgens ingezaaid als grasland ten behoeve van de veehouderij en ook als zodanig beheerd. Het bestemmingsplan voor de ontwikkelingen is op 24 februari 2014 vastgesteld.

2.1.3 Bestemmingsplan 'Schoollocatie Hei- en Boeicop, 1e herziening'

De gemeente Zederik gaat de voormalige schoollocatie en één perceel ten oosten van de voormalige schoollocatie in Hei- en Boeicop, herontwikkeling. Op de locatie gaat men woningbouw realiseren. Het bestemmingsplan voor woningbouw op de locatie is op 1 juli 2013 vastgesteld.

2.1.4 Bestemmingsplan 'Leerbroekseweg 16'

Aan de Leerbroekseweg 16 in Leerbroek is een agrarisch bedrijf gevestigd. Eigenaar van het bedrijf wil bij zijn fruitteelt- en fruitopslagbedrijf tijdelijke arbeidsmigranten huisvesten. Het bestemmingsplan voor de huisvesting van de tijdelijke arbeidsmigranten is op 28 april 2014 vastgesteld.

2.1.5 Bestemmingsplan 'Killesteijn 3 Lexmond'

Het voormalige kantoorpand aan de Killesteijn 3 in Lexmond is in 2013 door brand volledig verwoest. Direct na de brand is het pand gesloopt en sindsdien is de locatie braakliggend. In overleg met de gemeente is bepaald dat terugbouw van het kantoor op deze locatie niet gewenst is, maar dat de locatie herontwikkeld zal worden naar woningbouw. Het bestemmingsplan voor woningbouw op de locatie is op 20 april 2015 vastgesteld.

2.1.6 Bestemmingsplan 'Uitbreiding parkeerterrein de Groot Autoservice'

Autobedrijf de Groot Autoservice uit Meerkerk heeft haar parkeerterrein voor de opslag van auto's uitgebreid. Deze uitbreiding is een vervolg op een eerdere uitbreiding van het terrein aan de achterzijde. Het bestemmingsplan voor de uitbreiding is op 29 september 2014 vastgesteld.

2.1.7 Bestemmingsplan 'De Weide herziening Grutto'

In de afgelopen jaren is de nieuwe woonwijk De Weide in Meerkerk ontwikkeld. Een woonwijk waarin verschillende woningtypologieën zijn opgenomen. Aan de zuidzijde van de Grutto waren in de oorspronkelijke plannen tweekappers en vrijstaande woningen gepland. De behoefte aan dergelijke woningen is echter enorm gedaald. De ontwikkelaar wil daarom de mogelijkheid om ook andere woningtypen te realiseren. Op 25 november 2013 is het bestemmingsplan vastgesteld dat ook andere woningtypen mogelijk maakt.

2.1.8 Bestemmingsplan 'Industrieweg 1a Ameide'

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg 1a in Ameide te vervangen door nieuwbouw. De ter plaatse opgenomen maximale goothoogte is echter niet toereikend. Het bestemmingsplan met een toereikende goothoogte is op 28 september 2015 vastgesteld.

2.1.9 Wijzigingsplan 'Kortenhoevendijk 11, Lexmond' (Lexmond)

Initiatiefnemer is voornemens de vrijstaande woonboerderij aan de Kortenhoevendijk 11 in Lexmond te splitsen in twee woningen. De twee woningen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Het wijzigingsplan dat twee woningen mogelijk maakt op de locatie is op 22 december 2015 vastgesteld.

2.1.10 Bestemmingsplan Lekdijk 25 Ameide

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op een voormalige bedrijfslocatie aan Lekdijk 24-25 in Ameide zeven appartementen te bouwen. De gemeenteraad van Zederik op 27 juni 2016 het bestemmingsplan Ameide, Lekdijk 25 gewijzigd heeft vastgesteld.

2.1.11 Bestemmingsplan Linde en Brandpunt

Op 26 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Zederik de beleidsuitgangspunten voor de aanpak van dorpshuizen en sportzalen vastgesteld. Om uitvoering te kunnen geven aan dit raadsbesluit is het dorpshuisdeel van Multifunctioneel complex De Linde in Meerkerk verkocht. Daarnaast is het dorpshuis Brandpunt (Nieuwland) geprivatiseerd.

Bij de verkoop en privatisering wordt een regeling getroffen waardoor de maatschappelijke activiteiten geborgd worden. De maatschappelijke functie van de dorpshuizen blijft dan ook gehandhaafd. Met de verkoop van het dorpshuisdeel aan een commerciële exploitant en de privatisering wordt, ondanks de borging van de maatschappelijke activiteiten, een ruim gebruik van het dorpshuis voor horeca-activiteiten beoogd. Met dit bestemmingsplan is voor zowel De Linde als Brandpunt bepaald dat horeca-activiteiten in de breedste zin van het woord kunnen plaatsvinden (feesten en partijen, uitvaarten etc.).

2.1.12 Bestemmingsplan Sloblaan 15a

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 4 woningen op de locatie van het voormalige wijkgebouw aan de Burgemeester Sloblaan 15a en Blommendaal 2 in Meerkerk mogelijk. Het bestemmingsplan is op 23 mei 2016 door de gemeenteraad van Zederik vastgesteld.

2.1.13 Wijzigingsplan Hei- en Boeicopseweg 42 Hei en Boeicop

Met dit wijzigingsplan is op het perceel aan de Hei- en Boeicopseweg 42 te Hei en Boeicop de bestemming gewijzigd van "Agrarisch" naar "Wonen". Dit wijzigingsplan wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

2.1.14 Bestemmingsplan Doelakkerweg naast 56, Ameide

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 1 nieuwe woning op de Doelakkerweg naar 56 te Ameide mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 augustus 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de inspraaktermijn geen zienswijzen ingediend. Op 21 november 2016 heeft de raad het bestemmingsplan 'Doelakkerweg ongenummerd in Ameide' vastgesteld.

2.1.15 Inpassing ontwikkelingen naar inspraak

Een aantal plannen zijn inmiddels zodanig ver in de procedure dat zij binnenkort – voorafgaand aan vaststelling van dit plan – vastgesteld worden. Om te zorgen dat deze plannen ook direct in bestemmingsplan Kernen zijn opgenomen, zijn zij meegenomen in dit plan.

Het betreft de volgende locaties: J.W. van Puttestraat 87, Ameide. Doelakkerweg ongenummerd, Ameide. Leerbroekseweg 27, Leerbroek. Burgemeester Sloblaan 34a, Meerkerk.

Omdat inspraak mogelijk is geweest via e afzonderlijke procedures is er geen procedurele belemmering om deze ontwikkelingen in deze fase in te passen.

2.2 Verleende vergunningen

Voor verschillende locaties in de gemeente Zederik zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' omgevingsvergunningen verleend. Een groot deel van deze vergunningen is passend binnen het geldende bestemmingsplan en leiden daarmee niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Voor een aantal locaties moet het bestemmingsplan echter wel herzien worden. Het gaat om de navolgende locaties:

- Burggraaf 24, Meerkerk - Oprichten schuur en garage;
- De Laak 43, Lexmond - Uitbreiden winkelpand;
- Kom Lekdijk 57, Lexmond - Uitbreiding woning;
- Liesveldweg 67, Ameide - Aanleg terras;
- Zijlkade 31, Nieuwland - Nieuwbouw berging;
- Lekdijk 42, Ameide - Splitsen woning;
- Handelsweg 5, Meerkerk - Uitbreiden bedrijfsruimte voor kaasopslag;
- Leerbroekseweg 12, Leerbroek - Nieuwbouw woning;
- Sekretaris Baxstraat 8, Leerbroek - vergroten dakopbouw.

2.3 Beleidswijzigingen

Voor de herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' zijn met name de beleidswijzigingen die op provinciaal en gemeentelijk niveau hebben plaatsgevonden relevant. In navolgende paragrafen wordt dit nieuwe beleid beschreven en wordt tevens aangegeven of en hoe dit vertaald is in voorliggende herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik'.

2.3.1 Landelijke wijzigingen

Per 1 november 2014 is het gewijzigde Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierbij zijn de regels voor het vergunningsvrij bouwen voor veel situaties verruimd. De verruiming heeft vooral betrekking op de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld aanbouw, uitbouw, schuur, garage) en op de realisatie van mantelzorgvoorzieningen. Met deze verruiming van de mogelijkheden voor mantelzorg is er geen noodzaak meer een regeling op te nemen in het bestemmingsplan.

2.3.2 Provinciaal beleid

Voor haar ruimtelijke visie hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de Verordening ruimte 2014 vastgesteld.

Visie ruimte en mobiliteit

In de Visie ruimte en mobiliteit signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe

schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie ruimte en mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar nietodeloos mogen knellen.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De verordening draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijk beleid zoals dat benoemd is in de Visie ruimte en mobiliteit. De verordening omvat in aanvulling op de Visie ruimte en mobiliteit criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Vertaling in bestemmingsplan

Kantoren

Artikel 2.1.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:

- a. binnen de invloedssfeer van de concentratielocaties voor kantoren met treinhalte;
- b. binnen de begrenzing van de concentratielocaties voor kantoren zonder treinhalte;
- c. binnen de begrenzing van de scienceparken.

Dergelijke gronden zijn binnen de gemeente Zederik niet aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Kernen Zederik' is in artikel 7 echter wel een regeling opgenomen die de vestiging van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. Aangezien dit in strijd is met de Verordening ruimte 2014 wordt deze regeling met voorliggende herziening van het bestemmingsplan geschrapt.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

2.3.3.1 Beleidsregels Erfafscheidingen

Op 25 maart 2014 heeft het college van de gemeente Zederik de 'Beleidsregel erfafscheidingen' vastgesteld. Met deze beleidsregels wordt beoogd de visuele kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en verloedering tegen te gaan. Als gevolg van de toenemende behoefte aan privacy worden er namelijk steeds meer tuinmuren, schuttingen en hekken geplaatst.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in bestemmingsplannen zijn regels opgenomen omtrent de situering en de toegestane afmetingen van erfafscheidingen. In de welstandsnota zijn criteria vastgelegd voor de verschijningsvorm van erfafscheidingen. In de integrale handhavingsnota is vastgelegd welke prioriteit handhaving op erfafscheidingen heeft. Deze drie beleidskaders vormen samen de basis waarop de gemeente regels omtrent erfafscheidingen kan vastleggen en afdwingen.

De beleidsregels erfafscheidingen zijn op zichzelf niet handhaafbaar. De beleidsregels vormen een nadere uitwerking van het hiervoor genoemde beleid en de wettelijke kaders. Wijziging van de criteria en regels kan dan ook alleen door wijziging van het bestemmingsplan, de welstandsnota of de integrale handhavingsnota.

Vertaling in bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van deze beleidsnota. Een aanpassing van het bestemmingsplan op de nota is daarmee niet noodzakelijk.

2.3.3.2 Beleidsregels Planologische Afwijkingsmogelijkheden

Op 20 januari 2015 heeft het college van de gemeente Zederik de 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden' vastgesteld. Deze beleidsregels zijn een herziening van de in 2011 opgestelde beleidsregels. Met deze herziening sluit het gemeentelijk afwijkingenbeleid weer aan bij de nationale wetgeving.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in artikel 2.12 lid 1 sub a sub 2 geregeld dat in een aantal gevallen van een bestemmingsplan mag worden afgeweken via een reguliere omgevingsvergunningprocedure. De categorieën waarbij dat mag zijn genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De beschrijving van deze categorieën is echter ruim. Om verschil in interpretatie en ruimtelijk-planologisch ongewenste situaties te voorkomen heeft de gemeente Zederik daarom beleidsregels opgesteld. In de beleidsregels wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders een afwijking wil verlenen.

Vertaling in bestemmingsplan

In de beleidsnota is terug te lezen dat de geldende ruimtelijke uitgangspunten uit de bestemmingsplan Kernen en Buitengebied als uitgangspunt zijn genomen om te bepalen of gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden zoals het Besluit omgevingsrecht deze biedt. Daarmee is het bestemmingsplan kaderstellend en is niet de beleidsnota kaderstellend. Een aanpassing van het bestemmingsplan op de beleidsnota is dan ook niet noodzakelijk.

2.3.3.3 Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik

Op 24 november 2014 heeft de raad van de gemeente Zederik de 'Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik' vastgesteld. In de nota wordt het parkeerbeleid gegeven voor nieuwbouwlocaties, verbouwplannen en voor de aanpak van de bestaande parkeerproblematiek. Om te voorkomen dat er te veel of te weinig parkeerplaatsen bij een ontwikkeling worden aangelegd hanteert de gemeente Zederik parkeernormen. Deze normen geven aan hoeveel parkeerplaatsen er per functie nodig zijn. Op deze manier is het mogelijk om per ontwikkeling te kunnen berekenen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden aangelegd.

Voor nieuwbouwlocaties moeten ontwikkelaars altijd voldoen aan de door de gemeente gestelde parkeernormen. Voor vernieuwbouwlocaties hoeft er geen nieuwe parkeernormberekening te worden gemaakt zolang het gebouw niet van functie verandert en er geen extra vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Is hiervan wel sprake dan moet een nieuwe parkeernormberekening uitwijzen of de aanleg van extra parkeerplaatsen noodzakelijk is. Hierbij wordt rekening gehouden met het wegvallen van de parkeerbehoefte van de 'oude' functie.

Met betrekking tot het oplossen van bestaande parkeerproblemen kiest de gemeente er voor om het parkeeraanbod uit te breiden als gemeentelijke verantwoordelijkheid met als doel te voorzien in een basisaanbod van parkeervoorzieningen. De minimale parkeervoorziening is vastgesteld op 1,0 parkeerplaats per woning binnen een loopafstand van 100 meter. Voor een eventuele tweede auto is een langere loopafstand acceptabel. De verdeling van deze parkeerplaatsen wordt in eerste instantie over gelaten aan de bewoners zelf. Indien blijkt dat de verdeling van de parkeerplaatsen niet in samenspraak kan plaats vinden met de burens kan de gemeente ingrijpen om het gebruik te reguleren. Hierbij kan gedacht worden aan het invoeren van parkeervergunningen of betaald parkeren.

Vertaling in bestemmingsplan

In de nota parkeernormen zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Zederik wenst te hanteren bij ruimtelijke ontwikkelingen of vraagstukken omtrent het parkeren. Om deze parkeernormen ook juridisch een status te geven is een verankering in het bestemmingsplan noodzakelijk. In artikel 36 lid 1 van de planregels is een algemene regeling opgenomen die verwijst naar de geldende parkeernormen van de gemeente Zederik. Op deze wijze is er invulling gegeven aan de noodzakelijke wettelijke borging.

2.3.3.4 Beleidslijn Bed & Breakfast

De afgelopen jaren is het aanbod aan Bed & Breakfast in Zederik gestegen. Daarmee is ook het aantal aanvragen bij de gemeente toegenomen. De gemeente heeft daarom de beleidslijn Bed & Breakfast opgesteld. Met deze beleidslijn wordt aangegeven welke uitgangspunten de gemeente hanteert bij het toestaan van een Bed & Breakfast. In dit kader worden er twaalf voorschriften gegeven waaraan een Bed & Breakfast moet voldoen.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Kernen is de mogelijkheid voor een Bed & Breakfast reeds opgenomen bij de bestemming Agrarisch. Tevens staat in de toelichting genoemd dat dit mogelijk is bij de bestemming Wonen. Een Bed & Breakfast wordt daardoor bij de bestemming Wonen aangemerkt als aan-huis-verbonden-bedrijf. Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan is de bestaande regeling omtrent Bed & Breakfast aangevuld en uitgebreid aan de hand van de beleidslijn. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving van Agrarisch en Wonen opgenomen dat een Bed & Breakfast is toegestaan. In hoofdstuk 3 van de planregels is vervolgens een nadere invulling van de gebruiksmogelijkheden opgenomen.

2.3.3.5 Archeologie

Op 13 december 2010 is het archeologie beleid door de gemeente Zederik vastgesteld. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Kernen is dit nieuwe beleid om diverse redenen nog niet opgenomen. Inmiddels heeft de gemeente Zederik de keuze gemaakt het archeologie beleid, zoals vastgesteld in december 2010, wel door te vertalen naar het bestemmingsplan. Hiertoe is de archeologische beleidskaart doorvertaald naar 7 verschillende dubbelbestemmingen voor archeologie.

De regeling voor archeologie die opgenomen was in het bestemmingsplan komt te vervallen.

2.4 Correcties

Nu er ruim twee jaar met het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' wordt gewerkt is men verschillende omissies, onduidelijkheden en kleine fouten tegengekomen in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Aanpassing van deze onderdelen is gewenst. In alle gevallen gaat het om ondergeschikte aanpassingen die geen nadere toelichting behoeven. In de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' gemarkeerd.

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Omdat dit plan een 'herziening' is van het nu geldende bestemmingsplan kunnen deze twee bestemmingsplannen enkel in samenhang met elkaar worden gelezen. De gerepareerde onderdelen van dit bestemmingsplan vormen samen met het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' het planologische kader voor de kernen van de gemeente Zederik.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor een beleidsmatige onderbouwing van de hierin gemaakte keuzes wordt terug verwezen naar het bestemmingsplan Kernen Zederik.

De planregels zijn integraal overgenomen. Regels of delen van regels welke zijn komen te vervallen zijn doorgehaald. Nieuwe toevoegingen zijn geel gemarkeerd. Op deze wijze is inzichtelijk wat met deze herziening in de planregels wijzigt.

4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Kernen heeft vanaf vrijdag 24 maart 2017 tot en met donderdag 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode kon ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners.

Gedurende de periode van inspraak zijn er 5 inspraakreacties en 1 overlegreactie ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota inspraak en overleg. Hierbij is ook aangegeven of een reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De Nota inspraak en overleg is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Kernen Zederik heeft vanaf vrijdag 28 juli 2017 tot en met donderdag 7 september 2017 ter inzage gelegen conform het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. Afd. 3.4 Awb. De ter inzage legging is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant, Het Kontakt, het gemeenteblad (digitaal) en op de gemeentelijke website. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de ter inzage legging kon een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn in de verschillende zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De nota is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de zienswijzen en enkele ambtelijke opmerkingen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- een administratieve bepaling is toegevoegd (artikel 49)
- de regels voor het waterwingebied zijn afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied
- de afwijkingsregeling voor zelfstandige kantoren is geschrapt
- de afstandseis van 1,5 meter tot de zijdelingseperceelsgrens voor hoek woningen is komen te vervallen
- voor het samenvoegen van woningen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.