

bestemmingsplan

Woonwijk De Weide II

Gemeente Zederik



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPwoonwkDeWeide2-ON01

Datum: 2017-11-09

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. (Roel) van der Made, MSc.

Kenmerk Buro SRO: SR160264

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 (Beeld)kwaliteit	13
2.4 Verkeer & parkeren	16
3 Beleidskader	19
3.1 Nationaal beleid	19
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	30
4 Milieu- & omgevingsaspecten	33
4.1 Milieueffectrapportage	33
4.2 Bodem	33
4.3 Waterhuishouding	36
4.4 Geluid	41
4.5 Luchtkwaliteit	41
4.6 Cultureel erfgoed	42
4.7 Externe veiligheid	45
4.8 Milieuzonering	48
4.9 Ecologie	51
4.10 Stikstofdepositie	53
4.11 Duurzaamheid	54
5 Juridische planopzet	55
5.1 Opzet regels	55
5.2 Nadere toelichting op de regels	55
6 Economische uitvoerbaarheid	59
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1 Inspraak	61
7.2 Overleg	61
7.3 Zienswijzen	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningbouwontwikkeling 'De Weide I' aan de zuidzijde van de kern Meerkerk nadert gestaag haar voltooiing. Om daarna te voorzien in voldoende ruimte voor ontwikkeling van nieuwe woningen, heeft de gemeente Zederik 'De Weide II' gepland. Dit is het gebied dat aansluit op 'De Weide I', globaal gelegen ten zuiden van de bestaande woningen en tussen (de bestaande percelen aan) de Bazeldijk en de Burggraaf.

Om de ontwikkeling van De Weide II met circa 150 woningen voortvarend te kunnen voortzetten heeft de gemeenteraad op 19 december 2016 het 'Masterplan De Weide II' vastgesteld. Het masterplan geeft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige opzet weer van de nieuw te ontwikkelen woonwijk en de situering van het nieuw te realiseren sportcomplex ten zuidwesten daarvan. Daarnaast bevat het masterplan de gemeentelijke visie op de beoogde planopzet van de woonwijk, de hoofdontsluiting en de groen- en waterstructuur.

Voor de ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft wat de beoogde sfeer van de nieuw te realiseren woonwijk en het sportcomplex is en hoe zich dat vertaalt naar de inrichting van de openbare ruimte. Ook zijn er richtlijnen in opgenomen die betrekking hebben op de uitstraling van de bebouwing.

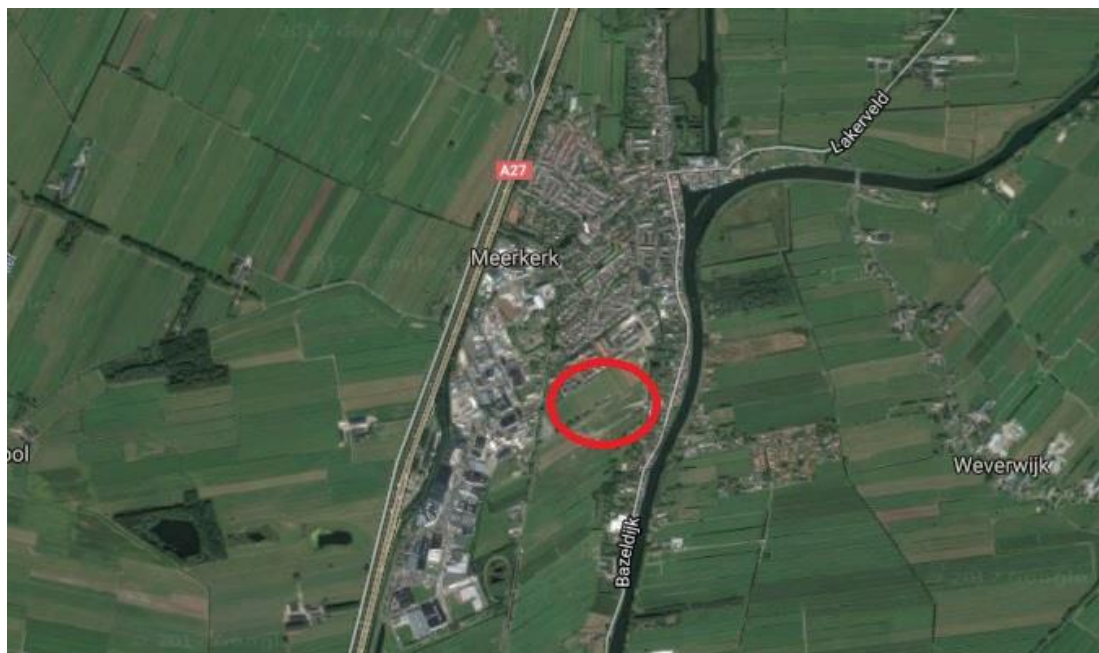
Momenteel liggen de velden van SV Meerkerk parallel aan de zuidgrens van 'De Weide I'. De ontwikkeling van 'De Weide II' met woningbouw kan pas starten, op het moment dat het bestaande sportcomplex is verplaatst.

Het nieuwe sportcomplex wordt mogelijk gemaakt in bestemmingsplan 'Sportcomplex De Weide II'. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouw in 'De Weide II' mogelijk.

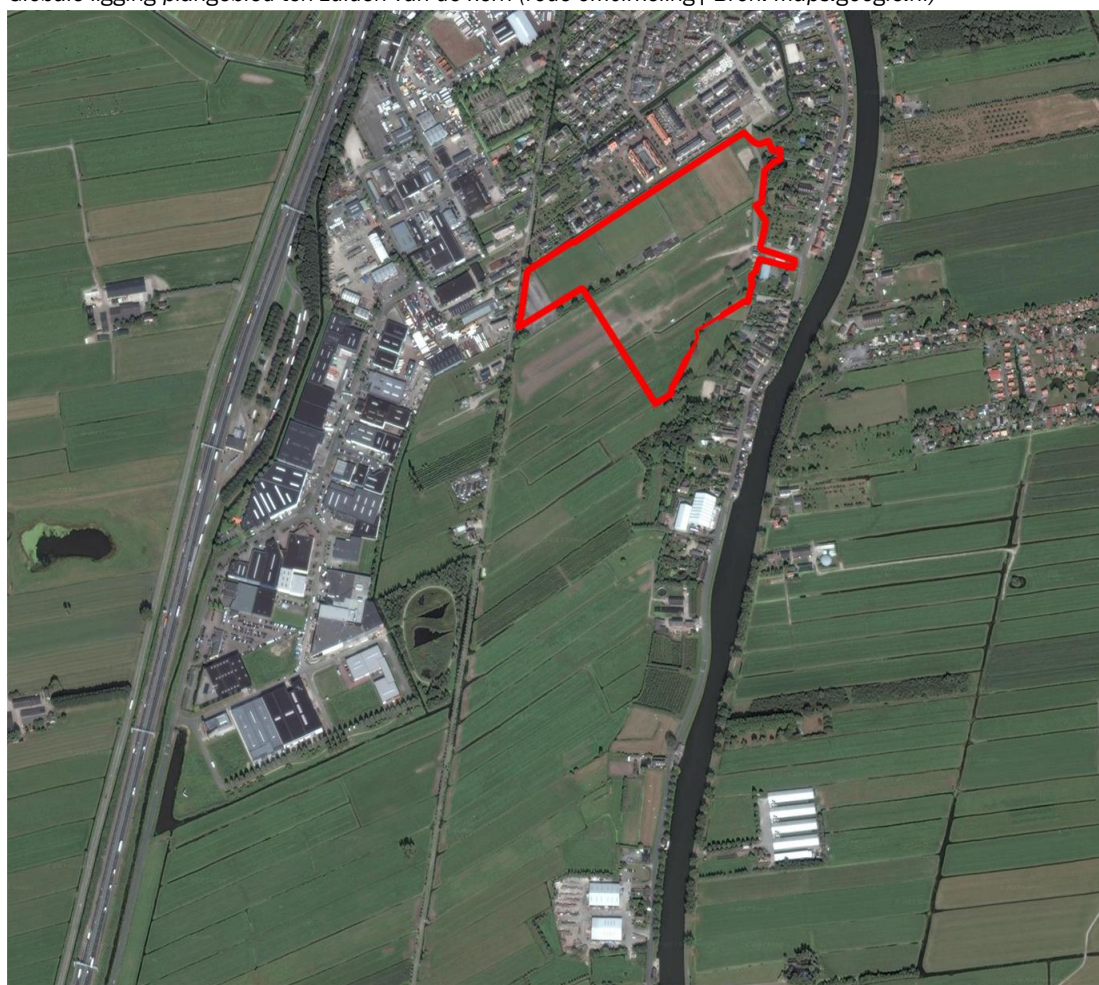
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Meerkerk, direct ten zuiden van de nieuwbouwwijk De Weide I. Het huidige sportcomplex, dat verplaatst zal worden naar het gebied ten westen van het plangebied, behoort tot het plangebied. Het plangebied staat kadastraal bekend, gemeente Meerkerk, sectie F, nr.'s 176, 737 (deels), 1004, 1033, 1077, 1078 (deels) en wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: de zuidelijke rand van nieuwbouwwijk De Weide I;
- Oostzijde: de percelen van de bestaande (woon-)kavels aan de westzijde van de Bazeldijk;
- Zuidzijde: de sloten op de zuidelijke grens van het kadastrale perceel nr. 737 en het nieuwe sportcomplex aan de Burggraaf;
- Westzijde: het nieuwe sportcomplex aan de Burggraaf.



Globale ligging plangebied ten zuiden van de kern (rode omcirkeling | Bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering | Bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Een deel van de gronden in het plangebied, globaal gezien het zuidelijke deel, valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015) en hebben in dit plan de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet mogelijk. Een klein deel van de gronden heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Het andere deel van de gronden aan de noordzijde van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' (vastgesteld op 27 mei 2013) en heeft daarin de bestemming 'Sport'. Naast deze enkelbestemming zijn deze gronden deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting'.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Om de realisatie van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen als wegen, groen en water mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de resultaten uit het vooroverleg en de inspraakmomenten.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat op dit moment uit grotendeels braakliggend grasland ten behoeve van veehouderij. Dit grasland wordt gekenmerkt door het slagenpatroon in het landschap. Op navolgende afbeelding is een impressie van het plangebied weergegeven:



Impressie zuidwestzijde plangebied

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit het huidige sportcomplex van S.V. Meerkerk. Dit complex bestaat uit een viertal voetbalvelden, een kantine en een parkeerterrein. Het complex is bereikbaar via de Burggraaf aan de westzijde. Navolgende afbeelding toont een impressie van dit deel van het plangebied:



Impressie westzijde plangebied (gezien vanaf de ingang van het huidige sportcomplex)

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe woonwijk 'De Weide II' komt ten oosten van het nieuwe sportcomplex te liggen en grenst direct aan woonwijk 'De Weide I'. Op navolgende afbeelding is de inrichting van de woonwijk met het naastgelegen sportcomplex weergegeven:



Inrichtingsschets woonwijk inclusief het naastgelegen nieuwe sportcomplex

In toelichting paragraaf 2.3.1 wordt ingegaan op de hoofdstructuur van het plangebied en zijn omgeving. In deze paragraaf is aandacht voor het woonprogramma en de globale inrichting van de woongebieden. Het woonprogramma bestaat uit 150 wooneenheden. Het globale woonprogramma bestaat uit een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrije kavels. Het woonprogramma zal, afhankelijk van de marktomstandigheden, gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij in elke fase een mix van typologieën gerealiseerd zal worden. Te zijner tijd zullen er bidbooks opgesteld worden op basis waarvan de gemeente Zederik het definitief te realiseren woonprogramma in privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars vastlegt. Op basis van regionale afspraken is het uitgangspunt dat minimaal 30 % sociale woningbouw betreft.

Globaal wordt het gebied ten westen van de wijkontsluitingsweg ontwikkeld in twee 'eilanden', in een groen-blauwe parkachtige omgeving. Het gebied ten oosten van de hoofdroute wordt opgezet als een aaneenschakeling van bijzondere, dorpse ruimtes waar woningen aan liggen: 'de dorpse ruimtes'. Als tegenhanger van het markante appartementengebouw in De Weide I - bij de start van het gebied - vormt een

bijzonder cluster van bebouwing ('de boerenhoeve') als het ware de beëindiging van de hoofdroute. Hiermee krijgt het plan 'een kop en een staart'.

Aan de Burggraaf, tussen het sportcomplex en de bestaande woningen, ligt het 'erf'. Op het moment van opstellen van het bestemmingsplan is de invulling van dit perceel nog onbekend. Programmatisch maakt het geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma voor 'De Weide II'. Het ligt voor de hand dat er binnen een periode van 10 jaar woningen op deze locatie gerealiseerd zullen worden. In het voorliggende bestemmingsplan is het 'erf' bestemd als 'Groen' met een wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van maximaal 8 grondgebonden woningen of een woonzorgcomplex. Dat het 'erf' programmatisch geen onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van 'De Weide II' komt tot uitdrukking in het feit dat toetsing aan ladder voor duurzame verstedelijking als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

De eilanden

Het twee eilanden zijn gelegen in een groen-blauwe parkachtige omgeving. De bebouwing is gesitueerd rondom een (collectief) binnengebied. De woningen zijn grondgebonden en kennen in vergelijking met de 'de dorpse ruimtes' wat meer vrijheid in beeldkwaliteit. Het programma is een afspiegeling van het totale woonprogramma en bestaat dus een mengeling van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen. Dit biedt de mogelijkheid om gefaseerd te ontwikkelen. Het parkeren in de eilanden wordt deels aan het zicht onttrokken door groen omzoomde parkeerkoffers en parkeren op eigen terrein. Verder wordt in langs- en haakse parkeerplaatsen aan de wegen geparkeerd. De overgangen van openbaar naar privé, met name aan de achterkant van de percelen die grenzen aan het openbaar gebied zijn mee ontworpen in de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de kavels.

De navolgende afbeelding toont een impressie van een mogelijk eindbeeld van 'de eilanden':



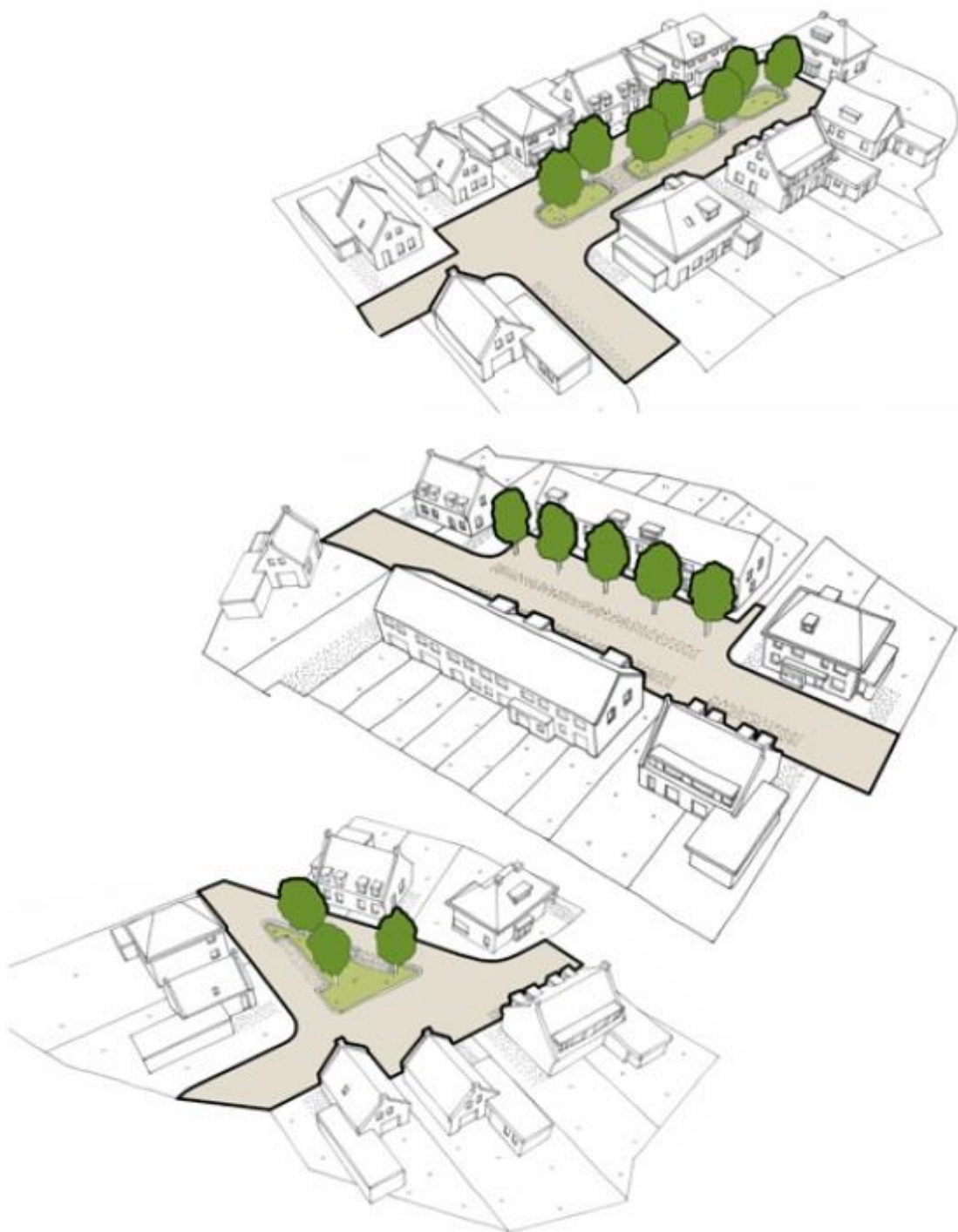
Impressie van 'de eilanden'

De dorpse ruimtes

Het gebied ten oosten van de hoofdontsluiting wordt gevormd door een aaneenschakeling van smalle straatjes, hofjes en incidenteel een driesprong. Aan deze sfeervolle dorpse ruimtes liggen grondgebonden woningen met een geregisseerde beeldkwaliteit. Het type woningen is een mix van vrijstaand, twee-onder-een-kap en rij in gelijke verhouding tot het totaalprogramma, zodat elk deelgebied fasegewijs ontwikkeld kan worden.

Het parkeren in de dorpse ruimtes wordt waar mogelijk aan het zicht onttrokken door groen omzoomde parkeerkoffers en parkeren op eigen terrein. Waar nodig wordt ook in langs- en haakse parkeerplaatsen aan de straten geparkeerd. De overgangen van openbaar naar privé zijn mee ontworpen in de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de kavels.

De navolgende afbeelding toont een impressie van een mogelijk eindbeeld van 'de dorpse ruimte':



Impressie van 'de dorpse ruimtes'

De boerenhoeve

Aan het eind van de hoofdontsluiting ligt 'de boerenhoeve'. Dit is beoogd als een cluster van bebouwing met een landelijk karakter als verbijzondering van de wijk. In nauw geregisseerde onderlinge samenhang kan dit cluster zich ontwikkelen in collectief particulier opdrachtgeverschap. Parkeren wordt opgelost op de erven van de hoeve en het landelijke karakter bepaald de inpassing van de collectieve ruimte in het gebied.

Het erf

Het erf wordt ontsloten vanaf de Burggraaf. Qua bebouwingsmassa en oriëntatie dient de toekomstige bebouwing te refereren aan de agrarische lintbebouwing aan de Burggraaf. In de taludhellingen haaks op de Burggraaf worden knotwilgen aangeplant. Het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost.

2.3 (Beeld)kwaliteit

Vanwege de afwijkende inrichting van het plangebied is er in overleg met de provincie een (landschappelijke)kwaliteitsparagraaf (Bron: Spacevalue bv, d.d. 10 februari 2017) opgesteld.

2.3.1 Hoofdpzet Masterplan

Uit historische analyse blijkt dat Meerkerk geleidelijk is ontstaan vanuit bebouwingslinten aan de Kerkstraat, Tolstraat en Gorinchemsestraat/ Bazeldijk langs het Merwedekanaal. Daarna is het dorp in de loop van de tijd gebiedsgewijs aangegroeid, met name in zuidelijke richting. Wat opvalt in de structuur van met name de naoorlogse (woon-) wijken is, dat 'het occupatiepatroon' (ofwel de bebouwingsrichtingen en het stratenverloop) gebaseerd is op het (voormalige) slagenpatroon van het veenweidelandschap. Doordat de diverse wijken door de jaren heen ontwikkeld zijn, is de tijdgeest en ontstaansgeschiedenis van Meerkerk afleesbaar 'per slag'. Ongeveer elk decennium is er een wijk ontstaan met een eigen karakter.

Een neveneffect van het slagenlandschap is, dat de openbare ruimtes in de bestaande wijken niet altijd goed aansluiten op de beleving en het gebruik. Zo blijkt het slagenpatroon vrij dwingend in de oriëntatierichting van bebouwing waardoor veel restruimtes ontstaan, zijn er vaak lange rechtstanden van straten en is er een 'kruip-door-sluip-door' aansluiting ontstaan voor verkeer vanuit de dorpskern door de wijken naar De Weide.

Het (historisch) centrum van Meerkerk en de bebouwingslinten hebben dorpse ruimten die vandaag de dag zowel in uitstraling als in maat en schaal nog steeds als prettig worden ervaren. Deze ruimten kennen een karaktervolle afwisseling van bebouwing, een verrassende beleving van het water, sfeervolle compacte openbare ruimte en een ruime en groene opzet.

Vanuit bovenstaande overwegingen baseert de gemeente zich bij de ontwikkeling van 'De Weide II' niet op het slagenlandschap, maar streeft uitdrukkelijk naar het maken van dorpse ruimtes met een menselijke schaal en maat. Het plangebied wordt primair ontsloten via een buurtontsluitingsweg die aansluit op de Ooievaar en in het plangebied een lichte kromming krijgt, refererend aan het bebouwingslint van de Bazeldijk. De route ligt centraal in het plangebied en de beweging over de route zorgt voor een afwisselende beleving van de naastgelegen deelgebieden en openbare ruimte. Globaal wordt het gebied ten westen van de route ontwikkeld in twee 'eilanden', in een groen-blauwe parkachtige omgeving. Het gebied ten oosten van de hoofdroute wordt opgezet als een aaneenschakeling van bijzondere, dorpse ruimtes waar woningen aan liggen. Als tegenhanger van het markante appartementengebouw in De Weide I - bij de start van het gebied - vormt een bijzonder cluster van bebouwing ('de boerenhoeve') de beëindiging van de hoofdroute en de natuurlijke overgang naar het open veenweidelandschap. Aan de randen van het plangebied wordt een ringvormig oppervlaktewatersysteem aangelegd, dat aansluit op de bestaande waterstructuur.

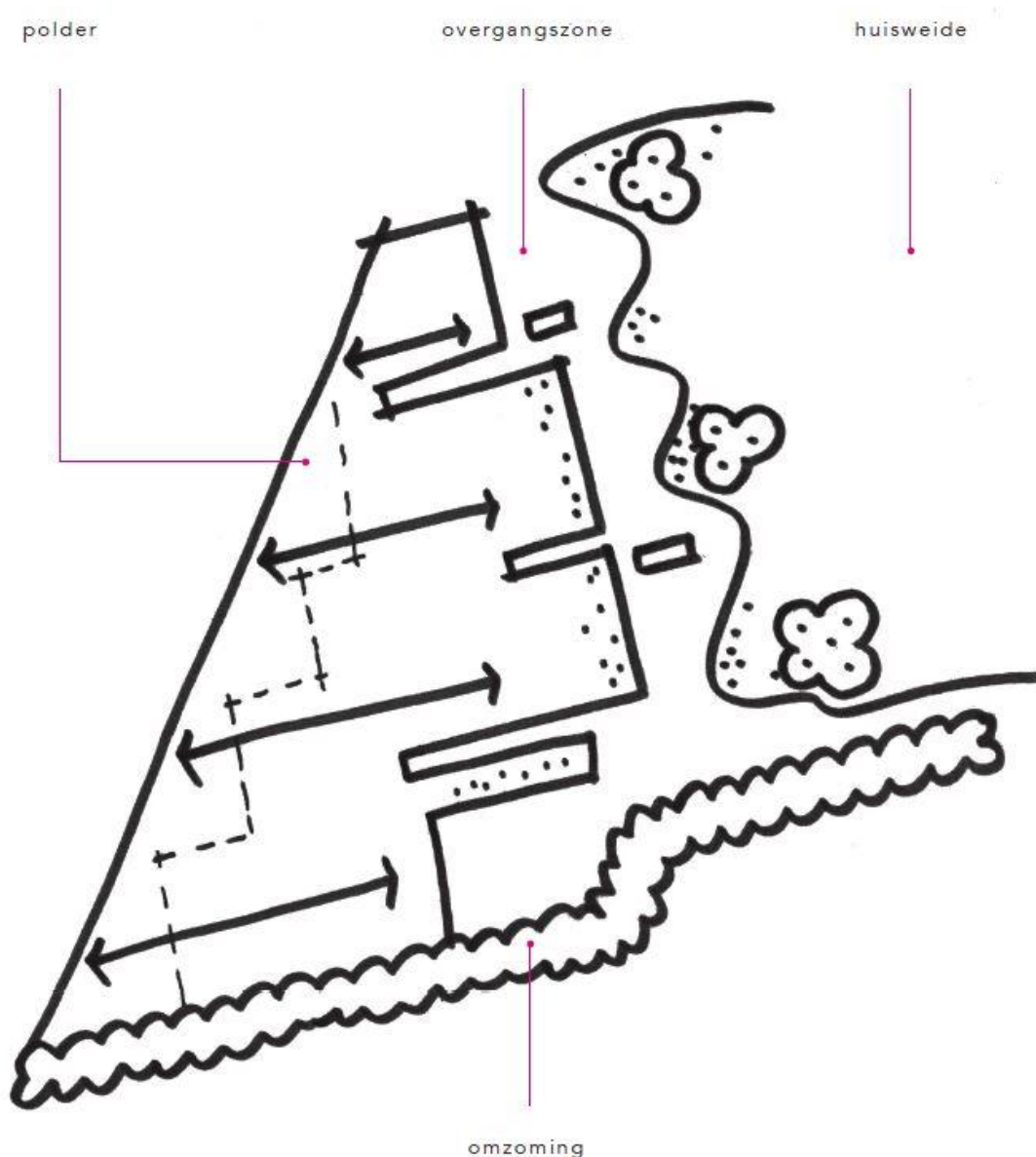
Het sportcomplex vormt aan de zuidwestzijde de overgang naar het open veenweidelandschap en daarmee de duurzame afronding van 'De Weide II'. Omdat het sportcomplex qua schaal en maat sterk afwijkt van het veenweidelandschap (met een gemiddelde slagbreedte van circa 40 m) is ervoor gekozen om de sportvelden in de richting van het slagenlandschap te positioneren en aan de randen zoveel mogelijk de schaal en maat van het slagenlandschap op te pakken. Op navolgende afbeelding is dit terug te zien in de vorm van 'slagen' aan de zuidoostelijke en zuidwestelijke rand van het sportcomplex:



2.3.2 Landschappelijke Inpassing

Conceptueel gezien is het plangebied op te delen in vier deelgebieden:

- de polder, qua schaal, maat en beplantingstypen refererend aan het veenweidelandschap;
- de huisweide, qua schaal, maat en beplantingstypen refererend aan de boomgaarden rondom de agrarische erven;
- de overgangszone op de grens van beide gebieden;
- de omzoming op de grens van het plangebied naar het open veenweidelandschap.



De polder

Grenzend aan de Burggraaf wordt waar mogelijk de bestaande waterstructuur gehandhaafd, om daarmee de bestaande slagmaat van circa 40 m visueel te behouden. Daar waar het niet mogelijk is om het water in de lengterichting te handhaven, worden knotwilgen toegepast om de lengterichting te benadrukken. De breedte van de watergangen wordt vergroot, in relatie tot de schaal en maat van de sportvelden. Op de 'overhoeken' krijgt het water nog meer de ruimte.

De huisweide

Het gebied rondom 'de eilanden' bestaat uit open grasland met lichte glooiingen. Waar de openbare ruimte meer maat heeft, worden verspreid hoogstamfruitbomen gepland. De oevers langs het water zijn zeer flauw en bieden volop ruimte voor verblijf en spelen langs het water.

De overgangszone

De overgangszone is een drassig gebied (elzenbroekbos) waar wat hogere (moeras)bosjes worden afgewisseld met open doorzichten naar het omliggende landschap. Door hier tevens met de taludhelling te spelen ontstaan gebieden waar de natuur de ruimte krijgt.

De omzoming

Een elzensingel omzoomt de zuidrand van het plangebied. De elzensingel kent een opbouw in meerdere lagen: een boomlaag, een struiklaag en een kruidlaag (braam of rozen). Door al deze lagen is de singel in de zomer volledig dichtbegroeid. Op gepaste plekken bieden 'gaten' in de singel zicht op het omliggende veenweidelandschap.

2.4 Verkeer & parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de doodlopende hoofdontsluiting die aansluit op de Ooievaar. Deze enkele hoofdontsluiting volstaat technisch als ontsluiting voor het autoverkeer. De secundaire woonstraten van 'de eilanden' en 'de dorpse ruimtes' sluiten aan op de centrale ontsluiting. De secundaire woonstraten zijn tevens aangesloten op de Patrijs en de Bazeldijk. Deze laatste aansluiting heeft een belangrijke functie als bouwontsluiting. De ontsluiting via secundaire woonstraten heeft met name een functie voor langzaam verkeer. Het sportcomplex is via een pad voor langzaam verkeer verbonden met de woonwijk. Navolgende afbeelding toont de verkeersstructuur in en rondom het plangebied:



Verkeersstructuur

Mogelijk wordt de hoofdontsluiting in de toekomst verbonden met het omliggende gebied. Bij voorkeur vindt dit plaats via de Bazeldijk. Daarnaast dient het eventueel nemen van flankerende verkeerskundige maatregelen in de kern Meerkerk en de toeloopstraten onderzocht te worden.

Parkeren

In de navolgende tabel is per woningtype de parkeernorm weergegeven. De parkeernorm is gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Zederik. Hierbij is uitgegaan van de meest actuele CROW kencijfers. Een deel van de parkeerplaatsen dient beschikbaar te zijn voor bezoekers, namelijk 0,3 per woning.

Woningtype	Categorie	Parkeernorm
rij/hoekwoning	sociaal huur/koop	1,7
	vrije sector huur	2,0
	koop	2,0
twee-onder-een-kapwoningen	koop (middelduur)	2,0
	koop (duur)	2,3
vrijstaand	koop (duur)	2,3
vrije kavels	koop (duur)	2,3

Voor vrijstaande en twee-onder-één-kap wordt het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost. Per kavel dient er ruimte te zijn voor twee parkeerplaatsen. Dit betekent echter niet dat er ook automatisch 2,0 parkeerplaatsen van de parkeernorm afgetrokken mogen worden. De wijze waarop het aanbod aan de parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd, bepaalt hoe dit aantal wordt meegenomen in de parkeerbalans. Bij parkeren op eigen terrein worden de volgende berekeningsaantallen gehanteerd:

Mogelijkheden parkeren op eigen terrein	
Geen oprit, wel garage (bij woning)	0,4
Geen oprit, wel garagebox (bij woning)	0,5
Enkele oprit	0,8
Enkele oprit + garage	1,0
	1,0
Lange oprit / carport	
Lange oprit + garage	1,3
Dubbele oprit	1,7
Dubbele oprit + garage	1,8

Afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma zal voorzien worden in een aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met de Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik of de opvolger daarvan. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen. Parkeren is in de woonwijk mogelijk aan de hoofdontsluiting, in de woonstraten, in parkeerkoffers en op eigen terrein. Gezien het huidige ontwerp (zie toelichting paragraaf 2.2) is er voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen in het plangebied.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro is daarom verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving

van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Lid 2

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Een woningbouwlocatie voor 150 woningen dient aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling.

Buiten het voorliggende bestemmingsplan wordt in een op zichzelf staande planologische regeling de verplaatsing van het sportcomplex in zuidelijke richting planologisch geborgd. De aanleiding voor deze verplaatsing is om woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken. Het is namelijk belangrijk dat 'De Weide I' naadloos aansluit op de bestaande bebouwing van Meerkerk in 'De Weide I', om te voorkomen dat de nieuwe woningen, door de ligging van het huidige sportcomplex, van de rest van het dorp afgesloten zijn. Met een kleine 500 leden voorziet de bespeler van het sportcomplex, SV Meerkerk, bovendien duidelijk in een actuele behoefte aan sportfaciliteiten.

Omdat de hoofdreden waarom het sportcomplex verplaatst wordt, zit in de behoefte aan nieuwe woningen in de kern Meerkerk, zullen beide ontwikkelingen (verplaatsen sportcomplex en nieuwbouw woningen) in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in samenhang beschouwd moeten worden.

Behoefte

Meerkerk is één van de drie voorzieningendorpen in de gemeente Zederik. Er is een compleet aanbod aan basisvoorzieningen, waarmee het dorp een centrumfunctie vervult voor enkele omliggende landelijke kernen. Een aantal kernen binnen de gemeente Zederik kennen een bijzonder landelijk woonmilieu (denk aan wijds uitzicht, lintdorpen, molens, oude dorpskernen). Meerkerk wordt gekenmerkt als een dorp met goede basisvoorzieningen en een hechte sociale cohesie (verenigingsleven en de kerk), wat maakt dat de kern met name aantrekkelijk is voor de eigen inwoners. Dit was ook terug te zien aan de interesse voor 'De Weide I' (75 % afkomstig uit de eigen kern). Meerkerk is van alle kernen in de gemeente Zederik bovendien de meest aantrekkelijke kern voor potentiële vestigers van buiten, met name vanwege de gunstige ligging aan de rijksweg A27.

Prognoses wijzen uit dat er voor de komende jaren nog behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad. Medio 2015 is er een marktonderbouwing (Companen, nr. 707.101, d.d. 23 juni 2015) uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag met betrekking tot deze nieuwe wijk. De ontwikkeling van 'De Weide II' valt niet binnen de agendatoetsen (uitbreiding kleiner dan 0,8% per jaar en maximaal 10 woningen per jaar voor de voorzieningskern Meerkerk) die in regionaal verband binnen de regio Alblasserwaard Vijfheerenlanden zijn afgesproken. Het plan zal dan ook in bestuurlijk verband door de regio getoetst worden en dat gebeurt op basis van een gedegen marktonderbouwing. In dit rapport worden de uitkomsten van dat marktonderzoek gepresenteerd. In de periode 2015-2019 resteert nog de volgende plancapaciteit in Meerkerk:

- Het inbreidingsplan Noord (Achter Het Bos): 12 tot 13 grondgeboden woningen.
- De locatie van de voormalige fysio- en artspraktijk: 4 woningen.
- De Weide I: nog een resterende plancapaciteit van 31 woningen/ kavels.
- De Weide II voor de periode 2017 - 2019 wordt uitgegaan van de mogelijke realisatie van circa 40 woningen.

In totaal kunnen 88 woningen in de periode 2015-2019 worden ontwikkeld en dit komt voor de kern Meerkerk neer op een netto groei van de woningvoorraad met circa 1,1 %.

De samenvattende conclusies van het marktonderzoek voor 'De Weide II' zijn:

- De woondorpen Leerbroek en Nieuwland zijn georiënteerd op Meerkerk. Dit cluster van drie kernen heeft voor 2015 - 2019 een plancapaciteit van 106 woningen (hard en zacht); dit komt overeen met een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met 0,9%. Dit ligt iets boven de regionale toets van 0,8 %, maar dat is aanvaardbaar vanwege de bijzondere positie van Meerkerk (zie volgende punten);
- Ondanks de verslechterde woningmarkt zijn in 'De Weide I' in de afgelopen jaren veel woningen afgezet. Met dit plan wordt in een vooral lokale behoefte voorzien. 75 % van de nieuwbouw is terecht gekomen bij inwoners uit Zederik.
- De nieuwbouw van 'De Weide I' heeft marginaal vestigers aangetrokken uit Gorinchem, Leerdam, Arkel, Hoornaar en Noordeloos en is daarmee (nagenoeg) niet concurrerend geweest voor bouwplannen in die gemeenten / kernen. Dit geldt naar verwachting ook voor 'De Weide II'.

In het portefeuillehoudersoverleg 'Wonen' Alblasserwaard - Vijfheerenlanden d.d. 10 maart 2016 is mede gezien deze onderbouwing ingestemd met de uitvoering van 'De Weide II'.

Bestaand stedelijk gebied

Voor het sportcomplex kan in ieder geval gesteld worden dat er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied om de ruimtebehoefte daarvan op te vangen. Daarvoor is het complex simpelweg te groot.

De woningen worden deels binnen en deels buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gebouwd. Het is niet mogelijk een dergelijk woningaantal volledig binnen het bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. Wel wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingscontouren.

Lid 3

Het voorliggende bestemmingsplan maakt, bovenop het bij recht toegestane maximum aantal wooneenheden van 150, middels een tweetal wijzigingsbevoegdheden maximaal 38 wooneenheden of maximaal 30 wooneenheden en/of een woonzorgcomplex mogelijk. De behoefte naar deze nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) dient aangetoond te worden in de toelichting van het betreffende wijzigingsplan. Aangezien dit als voorwaarde in beide wijzigingsbevoegdheden is opgenomen is het nut en de noodzaak van deze stedelijke ontwikkeling(en) gewaarborgd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit - Actualisering 2016

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De Actualisering 2016 is vastgesteld op 14 december 2016 en op 12 januari 2017 in werking getreden.

De Visie ruimte en mobiliteit heeft een strategisch karakter en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal beleid ten aanzien van ruimte en mobiliteit. De visie is robuust van opzet en daarom lang houdbaar. Het Programma ruimte en het Programma mobiliteit bevatten anders dan de visie veel concretere gegevens over programma's, projecten en ontwikkelingen. Aanpassing daarvan is daarom met enige regelmaat nodig. Ook aanpassing van de Verordening ruimte is soms nodig vanwege de daarin opgenomen kaarten met precieze begrenzingen en de doorwerking daarvan naar gemeentelijke bestemmingsplannen.

Vier rode draden

Er zijn 4 rode draden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken.

Locaties voor wonen groter dan 3 ha buiten BSD, zoals 'De Weide II' zet de provincie indicatief op een kaart in het Programma ruimte. Afspraken over aard en omvang van die ontwikkelingen zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Passendheid ruimtelijke ontwikkeling

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- a. *Inpassing*: Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknappbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
- b. *Aanpassing*: Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- c. *Transformatie*: Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit'. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Voor het plangebied zijn vooral de 'laag van de ondergrond', de 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen' en de 'laag van de stedelijke occupatie' relevant. Alleen de relevante kaarten en richtpunten worden besproken. Omdat sprake is van een transformatie van een gebied kan niet aan alle richtpunten voldaan worden.

Laag van de ondergrond - Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem;
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Planspecifiek

In het plangebied is veel ruimte voor oppervlaktewater en groen beschikbaar, waarmee de zichtbaarheid van het water aan de zuidzijde van de kern Meerkerk toeneemt. Door geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen, wordt rekening gehouden met de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem.

Laag van de ondergrond - Veengebied

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding.

Planspecifiek

Uit het verkennend bodemonderzoek (Mos Milieu bv, nr. 1601369, d.d. 28 juni 2016) blijkt dat de bovengrond bestaat uit klei, behalve ter plaatse van de sportvelden, waar de bovengrond uit sterk kleilig zand bestaat. De ondergrond bestaat uit lagen zand en klei. Bij boring 08, 85, 86 en 87 is in de diepere ondergrond een veenlaag aanwezig. Bij boring 09 is van 0,8 - 1,0 m - mv een kleine veenlaag aanwezig. Dit betekent dat de risico's op bodemdaling beperkt zijn.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen - Veen(weide)landschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst.

Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden.

Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden.

Planspecifiek

Omdat met het beoogde plan niet voldaan wordt aan richtpunt 1 en 3 is het inrichtingsplan nader uitgewerkt in een (landschappelijke) kwaliteitsparagraaf (Bron: Spacevalue bv, d.d. 10 februari 2017). Deze nadere uitwerking is besproken met de provincie Zuid-Holland en op 22 februari 2017 per email akkoord bevonden omdat er een evenwicht is tussen gebruik, bestaande landschapskenmerken en de ontwikkeling van nieuwe maar passende kwaliteiten. Deze kwaliteitsparagraaf is integraal opgenomen in toelichting paragraaf 2.3.

Laag van de stedelijke occupatie - Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied.

De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen 'overgangskwaliteiten': het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. In 'De Weide II' is vanwege de combinatie van het sportcomplex en de nieuwe woonwijk tevens sprake van 'overlap'.

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.

In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel) patroon.

De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis zoals sportcomplexen en recreatiegebieden.

Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen aan de stads-of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Planspecifiek

Om aan te tonen dat aan dit richtpunt voldaan wordt is het inrichtingsplan nader uitgewerkt in een (landschappelijke) kwaliteitsparagraaf (Bron: Spacevalue bv, d.d. 10 februari 2017). Deze nadere uitwerking is besproken met de provincie Zuid-Holland en op 22 februari 2017 per email akkoord bevonden omdat er een evenwicht is tussen gebruik, bestaande landschapskenmerken en de ontwikkeling van nieuwe maar passende kwaliteiten. Deze kwaliteitsparagraaf is integraal opgenomen in toelichting paragraaf 2.3.

3.2.2 Programma ruimte - Actualisering 2016

In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Het Programma ruimte is eveneens vastgesteld op 9 juli 2014. De Actualisering 2016 is vastgesteld op 14 december 2016 en op 12 januari 2017 in werking getreden.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

De onderbouwing van de eerste trede van de Ladder gebeurt met regionale visies, op basis van behoefteonderzoek. Voor wonen is voor de provincie de Woningmarktverkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit woningbehoefte onderzoek wordt iedere drie jaar geactualiseerd.

De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Verordening ruimte. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen Gedeputeerde Staten de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen (zie toelichting paragraaf 3.2.4).

Regionale visies

Met regionale visies voor wonen stemmen gemeenten in regionaal verband het planaanbod af op de vraag. De schaal van deze regionale visies is afgestemd op de markt voor de desbetreffende functie. De regionale visies zijn afgestemd op behoefteonderzoek dat door de provincie is vastgesteld. De provincie is betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan de afspraken in de door haar aanvaarde regionale visies.

Het is gewenst de regionale visies actueel te houden. De provincie vraagt daarom aan de regio's om de regionale woonvisies eens per jaar te monitoren en eens per drie jaar te actualiseren op basis van actueel behoefteonderzoek. De eerstvolgende actualisering wordt gevraagd voor 1 juli 2017.

Regionale visies kunnen leiden tot het faseren van bestemmingsplannen. Heroverweging van een plan is aan de orde als het structureel niet meer nodig is, dat wil zeggen dat regionaal is vastgesteld dat het niet voor 2030 (planhorizon van de VRM) tot ontwikkeling zal komen. Het vastleggen van de verwerking van de regionale visies in bestemmingsplannen is een verantwoordelijkheid voor de gemeente.

Stedelijke ontwikkelingen buiten BSD groter dan 3 ha

Volgens de Verordening ruimte moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten BSD van meer dan 3 ha in het door Provinciale Staten (PS) vastgestelde Programma ruimte staan. Daarmee ligt het eindoordeel over omvangrijke verstedelijking buiten BSD bij PS. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten bestaand stads- en dorpsgebied die groter zijn dan 3 ha, dienen die dus door PS in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn. Bij een verschil tussen het Programma ruimte en de regionale visie, is het programma leidend.

Planspecifiek

Het plangebied 'De Weide II' in Meerkerk is in het kader van de actualisatieronde in 2016 met een bruto oppervlakte van 15,7 ha in het Programma ruimte opgenomen. De ontwikkeling past in de geactualiseerde regionale woonvisie. In ruimtelijk opzicht is het een logische uitbreidingsrichting.

3.2.3 Verordening ruimte - Actualisering 2016

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De Actualisering 2016 is vastgesteld op 14 december 2016 en op 12 januari 2017 in werking getreden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening in artikel 2.1.1, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. *de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. *in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c. *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 1. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 2. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 3. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 ha.'*

Lid 2 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

'Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.'

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 1. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Planspecifiek

Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking. Sinds de inwerkingtreding van het gewijzigde Bro op 1 juli 2017 wijkt de ladder voor duurzame verstedelijking op enkele punten af van de provinciale variant. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt echter dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een stedelijke ontwikkeling, regionaal is afgestemd en niet volledig binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt in toelichting paragraaf 3.1.3 niet aan de orde. In toelichting paragraaf 3.2.1 is hierop nader ingegaan.

3.2.4 Regionale Woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad de 'Regionale Woonvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden' vastgesteld. Er is in de regionale woonvisie niet gekozen voor de traditionele rekenkundige verdeling van de aantallen contingenten) over de afzonderlijke gemeenten, maar voor een kwalitatieve aanpak onder de noemer 'elkaar vasthouden en loslaten'. Dit komt erop neer dat lokaal gerichte kleine initiatieven aan de verantwoordelijkheid van de gemeente worden overgelaten en dat grotere plannen met soms regionale impact regionaal worden besproken en van een advies worden voorzien. Niet om elkaar dwars te zitten, maar om in gezamenlijkheid als regio de meest kansrijke plannen te steunen. Niet als bureaucratisch systeem, maar juist flexibel met als doel de juiste plannen op de juiste plek en op het juiste moment te realiseren. De regionale woonvisie waarborgt daarmee afstemming bij nieuwbouw en onderbouwing van de woningbehoefte, zoals verlangd door de provincie. Gedeputeerde Staten hebben overigens inmiddels alle regionale woonvisies aanvaard.

De uitwerking van de regionale woonvisie vraagt afstemming in de regio van de plannen. De plannen worden fysiek voorgelegd aan de regio. Met deze regionale wordt invulling gegeven aan de eis van de provincie om in bestemmingsplannen de behoefte aan te tonen middels een regionale visie. In de toelichting van het bestemmingsplan moeten gemeenten een verantwoording op nemen hoe het programma binnen de regionale woonvisie past.

Om te bepalen welke plannen regionaal besproken moeten worden, toets de regio plannen aan twee agenderende maten:

- De 5/10/50 agenda-toets. Plannen die groter zijn dan deze maat, komen op de agenda. In stedelijk gebied (Zederik) is de bovengrens 10 woningen. De gemeente kijkt naar de bruto nieuwbouw, dus zonder rekening te houden met sloop, omdat het voorraadeffect bij deze toets belangrijk is.
- De 0,7 %-agendatoets. Dit staat gelijk aan de gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal woningen bij een groei van 3.500 woningen tussen 2010 en 2020. De toets werkt op kernniveau, de optelsom van plannen geldt, waarbij gecorrigeerd wordt voor sloop. In kernen met een veel hogere geplande groei, is de kans groot dat huishoudens van buiten de kern nodig zijn om het plan te vullen. In dat geval is regionale concurrentie waarschijnlijk. Deze plannen komen op de regionale agenda.

Planspecifiek

Omdat de hoofdreden waarom het sportcomplex verplaatst wordt, zit in de behoefte aan nieuwe woningen in de kern Meerkerk, zullen beide ontwikkelingen (verplaatsen sportcomplex en nieuwbouw woningen) in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in samenhang beschouwd moeten worden.

Gezien het grote aantal woningen dat in 'De Weide II' wordt gerealiseerd, is regionale afstemming conform de afspraken uit de woonvisie nodig.

In het portefeuillehoudersoverleg 'Wonen' Alblasserwaard - Vijfheerenlanden d.d. 10 maart 2016 is ingestemd met de uitvoering van 'De Weide II'. Daarmee is de nieuwe woonwijk passend binnen de regionale woonvisie.

3.2.5 Gebiedsprofiel Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Begin 2012 heeft Gedeputeerde Staten het gebiedsprofiel 'Alblasserwaard/ Vijfheerenlanden' vastgesteld. Dit vormt een handreiking om de ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit diverse elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'veenweide', 'oeverwal' en 'komgrond' van belang. Om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen het gebiedsprofiel is het inrichtingsplan nader uitgewerkt in een (landschappelijke) kwaliteitsparagraaf (Bron: Spacevalue bv, d.d. 10 februari 2017). Deze nadere uitwerking is besproken met de provincie Zuid-Holland en op 22 februari 2017 per email akkoord bevonden omdat er een evenwicht is tussen gebruik, bestaande landschapkenmerken en de ontwikkeling van nieuwe maar passende kwaliteiten. Deze kwaliteitsparagraaf is integraal opgenomen in toelichting paragraaf 2.3.

Veenweide

Het veenweide wordt in de regio gekenmerkt door smalle perceelsloten van de cope-verkaveling, waardoor de waterrijkdom relatief beperkt is. Meer beeldbepalend dan de kavelstructuur zijn de weteringen en de structuur van kamers. Zij vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden. Het gebied is overwegend in gebruik als grasland. Bij ontwikkeling in het veenweidegebied wordt rekening gehouden met:

- de kamers of ontginningsblokken herkenbaar houden en als ruimtelijke eenheid benaderen bij nieuwe ontwikkelingen;
- het scherp houden van de verschillen tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden, het plangebied is gelegen in de Vijfheerenlanden;
- het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken; maat van de poldereenheden, beplanting, kades en dijken, de zichtbaarheid van water in de vorm van weteringen en boezems;
- behoud van dijk, kade en veenstroom als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweide en als begrenzing van de poldereenheden;
- bewaren van diversiteit aan verkavelingspatronen (waarbij lengtesloten meer beeldbepalend zijn dan dwarssluitjes);
- behoud van het contrast tussen hoger gelegen boezems en linten en het uitgestrekte veen;
- ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie zijn een mogelijkheid.

Oeverwal

Langs de rivierlopen liggen stroken land, oeverwallen, die in de loop van de eeuwen hoger zijn komen te liggen doordat ze bestonden uit zandig materiaal dat bij de ontwatering minder inklonk. De oeverwallen zijn te herkennen door het reliëf, de fruitboomgaarden en de bewoning waarvoor de hoge en droge stukken werden opgezocht. Bij ontwikkelingen nabij deze oeverwallen wordt rekening gehouden met:

- Het bijdragen aan het versterken van het contrast tussen verdichte, multifunctionele oeverwallen en stroomruggen en open kompolders
- Het bijdragen aan de versterking van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggend landschap met de typerende strokenverkaveling.

Komgrond

De komgronden zijn de gebieden die verder van de rivieren gelegen zijn. Deze werden vroeger regelmatig overstroomd. Hier hebben zich zeer fijne kleideeltjes afgezet die de komgronden vormen. Deze gronden zijn vaak nat en moeilijk te bewerken. Vroeger waren ze vooral in gebruik als grienden, eendenkooien en

hooilanden. Tegenwoordig is het meestal weiland vanwege de geringe draagkracht van de bodem, en vooral de hoge grondwaterstand. Bij ontwikkelingen nabij deze komgronden wordt rekening gehouden met:

- Het bijdragen aan het versterken van het contrast tussen verdichte, multifunctionele oeverwallen / stroomruggen en open kompolders / veenweide.
- Het bijdragen aan de versterking van de visuele relatie tussen de rivier en het achterliggend landschap met de typerende strokenverkaveling. Zie ook Veenweide met rivierinvloeden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Masterplan De Weide II

De gemeenteraad heeft op 19 december 2016 het 'Masterplan De Weide II' vastgesteld. Doel van het masterplan voor De Weide II is het bieden van een samenhangend kader voor de ontwikkeling van het gebied met nieuwe woningen en openbare ruimte, op basis waarvan de gemeente de ontwikkeling gebiedsgewijs en samen met andere verder kan ontwikkelen. Het masterplan is gebaseerd op de voorkeur in de locatieafwegingen voor de sportvelden en een globale grondexploitatie.

Hoofdstructuur

De verkavelingsopzet van 'De Weide II' is geïnspireerd op een aaneenschakeling van dorpse ruimtes met een menselijke schaal en maat. Met name aan de randen van het plangebied wordt een ringvormig oppervlaktewatersysteem aangelegd, wat aansluit op het water ten zuiden van de bestaande woningen in 'De Weide I'. Ter plaatse van oostelijke plangrens vormt een nieuwe waterloop hierin een groen-blauwe buffer naar de bestaande kavels aan de Bazeldijk. Aan de westzijde van het gebied is de nieuwe waterloop een onderdeel van de overgangszone naar de nieuwe sportvelden aan de Burggraaf. Aan de zuidzijde van het plan worden de waterlopen verbonden. Waar mogelijk is het water beleefbaar en hebben de oevers met het water een natuurlijk karakter, met variërende breedtes in het gebied.

Op navolgende afbeelding is de proefverkaveling (Bron: Spacevalue bv, d.d. 22 november 2016) weergegeven die in het masterplan is opgenomen:



De woonwijk wordt primair ontsloten via een buurtontsluitingsweg die aansluit op de Ooievaar en in het plangebied een lichte kromming krijgt. Hierdoor komt de route meer centraal in het plangebied te liggen en zorgt de beweging over de route voor een afwisselende beleving van de naastgelegen deelgebieden en openbare ruimte. Het sportcomplex wordt primair ontsloten via de Burggraaf. Via een langzaamverkeersverbinding zal het complex op de woonwijk worden ontsloten.

Aan de zuidzijde van de hoofdroute ligt het profiel van de weg in de belemmeringszone van de sportveldenlocatie, zodat hier sprake is van dubbel grondgebruik. In de toekomst is het mogelijk de hoofdroute zuidwaarts door te trekken en te verbinden met de Bazeldijk.

In toelichting paragraaf 2.2 is aandacht voor het woonprogramma en de globale inrichting van de woongebieden, zoals dat ook is opgenomen in het Masterplan.

4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Omdat het in dit geval om de realisatie van 150 woningen en de verplaatsing van een al bestaand sportcomplex gaat, is een m.e.r.-beoordeling niet vereist en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit ruimtelijk plan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Ook het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Europese Habitatrichtlijn is niet aan de orde. De beoogde ontwikkelingen hebben geen significante nadelige invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Zie hiervoor toelichting paragraaf 4.9 en toelichting paragraaf 4.10.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het

plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek

Verkennd bodemonderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek (Mos Milieu bv, nr. 1601369, d.d. 28 juni 2016) uitgevoerd in het plangebied. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied.

Alle grondmonsters van de boven- en ondergrond voldoen aan de achtergrondwaarde. In alle grondwatermonsters zijn licht verhoogde concentraties barium aangetoond boven de streefwaarde; in peilbuis 09 is bovendien een licht verhoogde concentratie xylenen boven de streefwaarde gemeten, en in peilbuis 86 (zuidzijde plangebied) een licht verhoogde concentratie nikkel en zink boven de streefwaarde. In peilbuis 87, in de zuidelijke punt van het plangebied, is een overschrijding van de interventiewaarde aangetoond voor nikkel; daarnaast is een licht verhoogde concentratie kobalt, zink, barium, xylenen en naftaleen gemeten boven de streefwaarde.

Omdat de aangetoonde concentratie nikkel in het grondwater de interventiewaarde overschrijdt, dient in principe de onderzoekshypothese 'niet verdachte locatie' te worden verworpen.

Er heeft een herbemonstering van peilbuis 87 (zie aanvullende milieuonderzoeken) plaatsgevonden. Omdat de verontreiniging maar in één peilbuis is aangetroffen, en de grondmengmonsters van de nabijgelegen boringen voldoen aan de achtergrondwaarde, bestaat het vermoeden dat het mogelijk een plaatselijke verontreinigingsspot betreft van beperkte omvang.

Ook zal aanvullend onderzoek worden uitgevoerd voor de op de onderzoekslocatie aangetroffen dempingen met puin alsmede naar de in het plangebied gelegen asfaltverharding.

Hoewel het uitgevoerde bodemonderzoek niet voldoet aan de daarvoor geldende richtlijnen hoeft dit geen belemmering te zijn voor de onderhavige bestemmingsherziening aangezien het plangebied naar verwachting door sanering geschikt te maken is voor het beoogde gebruik (beoordeling Omgevingsdienst d.d. 3 oktober 2016).

Aanvullende milieuonderzoeken

Er zijn diverse aanvullende milieuonderzoeken (Mos Milieu B.V., nr. 1601369, d.d. 22 juni 2017) uitgevoerd. Aanleiding hiervoor was de beoordeling van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid d.d. 3 oktober 2016. Hierbij wordt aanbevolen om nader grondwateronderzoek te doen vanwege een overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel in peilbuis 87. Tevens wordt aanbevolen om onderzoek te doen naar de kwaliteit van de waterbodem van de aanwezige watergangen en de kwaliteit van de aanwezige puindammen/paden en de bodem onder de (half)verhardingen te onderzoeken.

Nader grondwateronderzoek peilbuis 87

Bij het eerder uitgevoerde onderzoek d.d. 28 juni 2016 was in het grondwater van peilbuis 87 een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. De peilbuis was niet meer aanwezig; deze is opnieuw geplaatst en bemonsterd op nikkel. Hierbij zijn geen verhoogde waarden voor nikkel aangetroffen. De in eerste instantie gemeten sterk verhoogde waarde is mogelijk veroorzaakt doordat bij de initiële bemonstering de evenwichtssituatie nog niet geheel aanwezig was.

Waterbodemonderzoek

De aanwezige kavelsloten zijn onderzocht volgens de NEN 5720:2009/A1:2014, onderzoeksstrategie OLL (Overig water, Lintvormig, Lichte onderzoeksinspanning). De sloten zijn ingedeeld in 3 vakken van maximaal 2500 m. Uit de resultaten blijkt dat het slibmateriaal van de drie vakken verspreidbaar is op de aangrenzende percelen. Indien het niet mogelijk is om het vrijkomende materiaal op naastgelegen percelen toe te passen kan materiaal uit de vakken WB2 en WB3 als 'altijd toepasbaar' worden toegepast op of in de bodem. Het materiaal

van vak WB1 is niet toepasbaar en dient in dat geval te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Het vak WB1 betreft de sloot tussen de sportvelden en het weiland.

Asfaltonderzoek

Voor het aanwezige asfalt binnen het onderzoeksgebied is een asfaltonderzoek volgens de CROW 210 uitgevoerd. Uit het PAK-markeronderzoek volgt dat er in alle onderzochte boorkernen geen teerhoudend asfalt is aangetroffen. Uit de resultaten van het DLC onderzoek blijkt voorts dat de nader onderzochte kerndelen (mengmonsters) geen teerhoudende lagen bevatten met meer dan 50 mg PAK/kg.d.s. Het onderzochte asfalt binnen het projectgebied is geschikt voor warm hergebruik.

Asbest in puin onderzoek

Voor de wegfundering en halfverharding ter plaatse van de parkeerplaats en de toegangsweg naar het clubgebouw is een asbest in puin onderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5797+C1:2016. Hierbij is de strategie voor kleinschalige funderingslagen aangehouden. Visueel zijn geen asbestverdachte(plaat)materialen waargenomen. Ook is analytisch geen asbest aangetoond. Er bestaat geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Voor de puindempingen en het puinpad in het weiland is een asbest in puin onderzoek volgens de NEN 5797+C1:2016 uitgevoerd. Hierbij is de strategie aangehouden voor een open halfverharding. Visueel zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Ook is analytisch geen asbest aangetoond ter plaatse van het puinpad en demping 1.

Ter plaatse van demping 2 en 3 is analytisch wel asbest aangetoond. Het gehalte voor demping 2 is minder dan 50 mg/kg.ds, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Ter plaatse van demping 3 is het aangetoonde gehalte groter dan 50 mg/kg.ds en is een nader onderzoek strikt genomen noodzakelijk. Een nader onderzoek is ons inziens echter niet zinvol, omdat vanwege de zeer geringe oppervlakte bij een nader onderzoek met proefsleuven waarschijnlijk geen sterk afwijkende (hogere) asbestgehalten zullen worden aangetoond.

Halfverhardingsonderzoek

Voor de fundering en halfverhardingslagen ter plaatse van de parkeerplaats, de toegangsweg, het puinpad en de puindempingen is een oriënterend bouwstoffenonderzoek uitgevoerd, waarbij onderzocht is wat de samenstelling is met betrekking tot de parameters zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie. Uit de toetsingsresultaten aan de samenstellingswaarden voor de organische parameters blijkt dat het materiaal valt in de categorie 'toepasbaar'.

Bodemonderzoek

De grond onder de funderingslagen en halfverhardingen is onderzocht op het standaard NEN pakket. Hierbij zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen gemeten. Aanvullend zijn de gedempte watergangen onderzocht, waarbij geen afwijkingen in de bodem zijn geconstateerd, met uitzondering van drie boringen, waar sprake was van 10 % puinbijmenging in de boven- of ondergrond. Deze drie boringen zijn aanvullend onderzocht op het standaard NEN pakket, waarbij zware metalen boven de achtergrondwaarden zijn gemeten.

Asbest in grond onderzoek

Voor de verdachte boringen ter plaatse van de gedempte watergangen, waar circa 10 % puin is aangetroffen, is een asbest in grondonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de NEN 5707+C1:2016. Hierbij is de strategie aangehouden voor een 'verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting, met duidelijke verontreinigingskern'. Visueel zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Ook analytisch is geen asbest aangetoond, het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de resultaten uit dit onderzoek en het eerder uitgevoerde onderzoek d.d. 28 juni 2016 bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.3 Waterhuishouding

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Nationaal beleid

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2007) is een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke pijlers van het akkoord. Het akkoord benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het beleid uit het Nationaal Waterplan (2009).

De KRW richt zich op een goede waterkwaliteit in 2015 met als uitgangspunten:

- de waterkwaliteit mag niet verslechteren (stand-still beginsel);
- de veroorzaker moet in principe maatregelen treffen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Waterschapsbeleid

De gemeente en het Waterschap Rivierenland hebben het stedelijk waterplan Zederik vastgesteld (2009), waarin de principes van een duurzaam stedelijk waterbeheer nader uitgewerkt worden. Gelet op de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers, hevigere buien) streven beiden met name naar een veerkrachtiger stedelijk watersysteem. Het Waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 met als belangrijkste beleidspunten een meer zelfvoorzienend watersysteem, het verbeteren van de waterkwaliteit, het afkoppelen van verhard oppervlak, het toepassen van duurzame bouwmaterialen en het versterken van natuurontwikkeling door onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Ook wil het waterschap vasthouden aan de ambities uit het NBW en de KRW. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Planspecifiek

In het Masterplan De Weide II (zie toelichting paragraaf 3.3.1) is de groen- en waterstructuur van 'De Weide II' nader uitgewerkt. De groen- en waterstructuur zijn ruimtelijke dragers van het plan. Op basis van vooroverleg met de provincie Zuid-Holland en waterschap Rivierenland is de groen- en waterstructuur rondom het sportcomplex nader uitgewerkt en bleken beide een positieve grondhouding te hebben over de groen- en waterstructuur.

Waterschap Rivierland heeft naar aanleiding van het vooroverleg d.d. 29 maart 2017 in een memo d.d. 6 april 2017 de besproken uitgangspunten en onderwerpen uiteengezet. Op basis hiervan is het voorontwerpinrichtingsplan voor het sportcomplex aangepast. Uitgangspunt is dat het nieuwe watersysteem een A-status krijgt, waarbij de droge oevers een C-status krijgen. De noodzakelijk berging wordt binnen het A-profiel gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met het opnemen van de waterbergingsopgave die resteert uit 'De Weide I'. Het plangebied van De Weide II (woongebied en sportcomplex) is in de huidige situatie nog gelegen binnen twee peilgebieden. In de toekomstige situatie wordt er voor het gehele plangebied één peil gehanteerd, te weten -1,36 m NAP. Dit betekent dat de huidige stuw langs de Burggraaf moet worden aangepast (verplaatsing/realisatie van een nieuwe stuw). Dit wordt te zijner tijd meegenomen bij het aanvragen van de watervergunning.

De nieuw te hanteren aanleghoogte van het complete plangebied (sportcomplex en woonwijk) wordt gelijkgesteld aan 'De Weide I'. De definitieve aanleghoogte ligt daarmee op circa 0,10 m NAP. Hiermee wordt voldaan aan de droogleggingseis van 1,0 m, zoals deze door de gemeente Zederik wordt voorgeschreven. Uitgaande van het nieuwe peil van -1,36 m betekent dit dat in ieder geval wordt voldaan aan de droogleggingseis. Voor wat betreft het bergend vermogen kan er dus van worden uitgegaan dat het bergend vermogen voor het gehele plangebied het verschil bedraagt tussen het zomerpeil van -1,36 m en (0,10 m aanleghoogte – 1,00 m droogleggingseis) = 0,90 m. Het bergend vermogen bedraagt 0,46m.

De omliggende percelen (met name van belang aan de Burggraaf) liggen allemaal hoger liggen dan 0,0 m NAP. (bron www.ah.nl). Het bergend vermogen bedraagt hier dus minimaal 0,36 m.

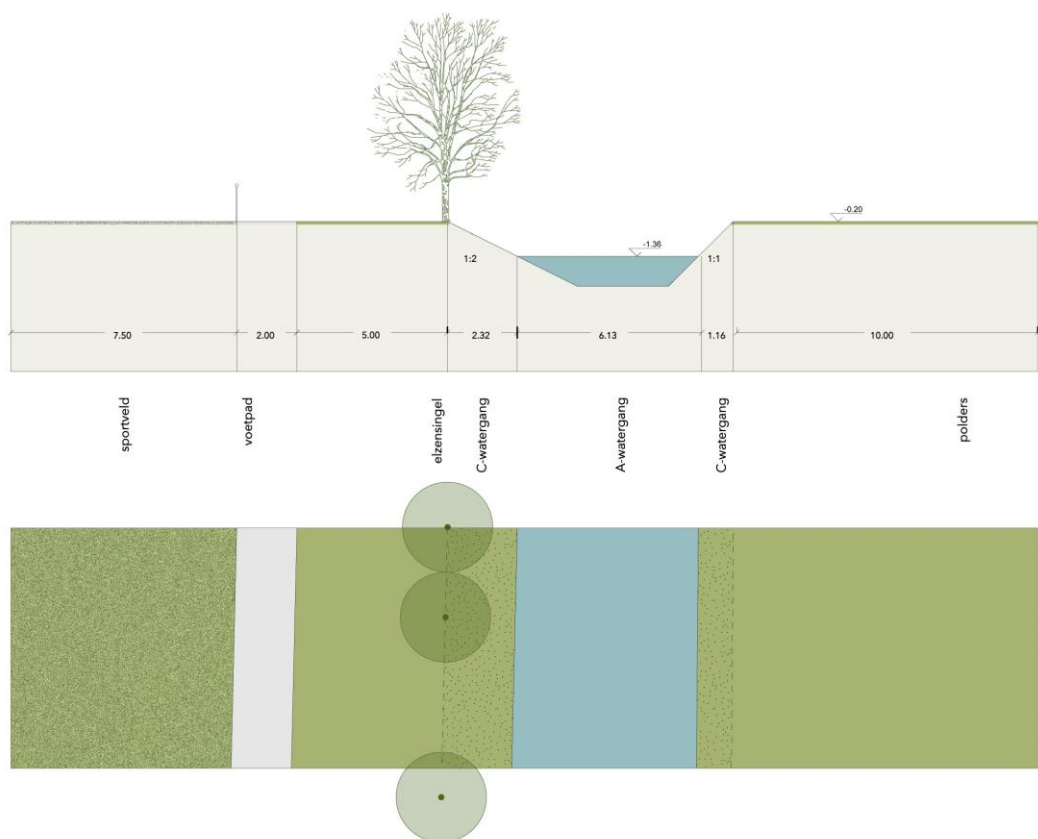
Voor wat betreft de aanpassing van het peil geldt dat de woningen aan de Bazeldijk minder zullen worden beïnvloed door de aanpassingen aan het peil. De percelen (met name de bebouwing) liggen op een relatief grote afstand van het plangebied. Het meest kritische punt is gelegen ter hoogte van Bazeldijk 22. De omliggende maaiveldhoogten zijn met een inmeting bepaald. Uit de inmeting blijkt dat de maaiveldhoogte circa -0,50 m NAP bedraagt. Het bergend vermogen bedraagt: $-1,50 + 1,36 = -0,14$ m. Dit betekent enkel een negatief bergend vermogen ter plaatse van deze specifieke locatie. Welke maatregelen hiervoor getroffen moeten worden zal bij de verdere planuitwerking worden bepaald.

Voor wat betreft het onderhoud van de watergangen wordt uitgegaan van varend onderhoud. De breedte van de watergangen is hierop afgestemd en in het geval van doodlopende watergangen zijn deze 6,0 m breed, zodat keren met een maaiboot mogelijk is. Te zijner tijd zal bij het aanvragen van de watervergunning rekening gehouden worden met de benodigde doorvaarhoogte onder bruggen, voldoende vuilrekplaatsen en laatplaatsen te water.

Op de navolgende afbeeldingen zijn het voorontwerpinrichtingsplan en een principeprofiel van de watergangen weergegeven (bron: Spacevalue, d.d. 8 juni 2017):



Inrichtingsplan



Principeprofiel watergangen

Het Waterschap heeft geen voorkeur voor het uitgeven van kavels tot aan het water. De oevers van de watergangen die in eigendom zijn particulieren worden in de praktijk vaak niet volgens de eisen van het Waterschap aangelegd of veranderd. Dit bemoeilijkt de inspectie en het onderhoud van die oevers. Door in de planregels geen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen bouwen zijnde, binnen een afstand van 1,0 m vanaf de watergang toe te staan, is gegarandeerd dat er geen bouwwerken op de oevers worden gebouwd. Hierdoor blijven de oevers meer intact, wat de waterstructuur robuuster maakt.

Watertoets

Inmiddels blijkt uit een nadere uitwerking van het plan dat er in het plangebied van dit bestemmingsplan (in casu: de woonwijk) sprake is van een sluitende waterbalans. Navolgende tabel toont de verhardingsbalans voor het plangebied.

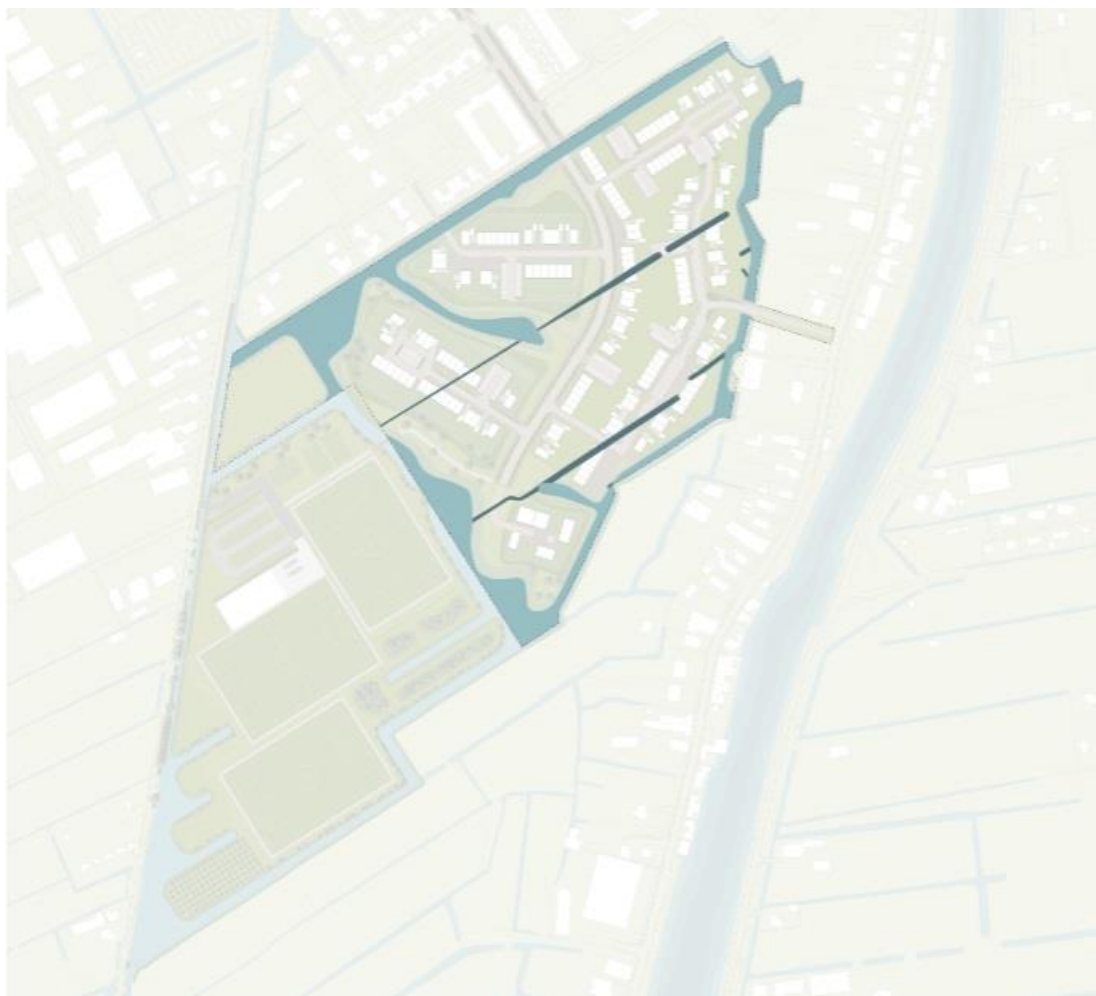
	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing (m ²)	752	10.696
Verharding (rijbaan, parkeren, voetpad en fietspad) (m ²)	3.372	16.749
Subtotaal (m ²)	4.124	27.445
Onverhard (m ²)	32.069	8.748
Totaal (m ²)	36.193	36.193

Uit de tabel blijkt dat de verhardingstoename $27.445 - 4.124 = 23.321$ m² bedraagt. Er wordt vanuit gegaan dat 50% van de kavels bij de woningen wordt verhard, zijnde 12.876 m². In totaal zal er daarmee 36.197 m² aan verharding gecompenseerd moeten worden.

De compensatienorm bedraagt 436 m³/ ha, zijnde 1.578 m³. Bij een maximale peilstijging van 0,20 m komt dit neer op 7.891 m² extra wateroppervlak. De oppervlakte water in de bestaande situatie bedraagt 3.138 m². In zijn totaliteit komt de wateropgave daarmee op 11.029 m². Binnen het plangebied is voorzien in 14.601 m² water. Dat resulteert in een overschot van 3.572 m².

Een deel van de oppervlakte water (1.702 m²) in het plangebied is voorzien binnen de bestemming 'Woongebied' (72.653 m²). In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is bepaald dat minimaal 1.702 m² van het bestemmingsvlak 'Woongebied' uit water moet bestaan. Op deze manier is verzekerd dat binnen de bestemming 'Woongebied' minimaal evenveel water wordt gerealiseerd als op de navolgende afbeelding is weergegeven en waarvan in deze paragraaf is uitgegaan.

Op de navolgende afbeelding is het te dempen water en het wateroppervlak in de toekomstige situatie weergegeven (bron: Spacevalue, d.d. 8 juni 2017):



Overzicht te dempen water (donkerblauw) en aan te leggen wateroppervlak (lichtblauw)

Bij de nieuwe woningen zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen. De afvoer van het hemelwater wordt ontkoppeld van de afvoer van het afvalwater. Het afvalwater van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. In verband met het 'doorspoelen' van de watergangen is het van belang deze niet dood te laten lopen. Bij 'de eilanden' zijn een aantal doodlopende watergangen gelegen. Het aansluiten van de ontkoppeling van het hemelwater op het einde van de doodlopende watergang verbetert het doorspoelen daarvan. Op deze manier wordt het water bij een regenbui via bestrating en het afwateringssysteem geloosd op het 'doodlopende punt' van de watergang.

4.4 Geluid

Voor onderhavig bestemmingsplan is alleen de geluidhinder die wordt veroorzaakt door het wegverkeer van belang. Met betrekking tot dit punt is in artikel 82 van de Wgh bepaald dat in principe de geluidsbelasting op woningen binnen een zone, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De Wet geluidhinder bepaald dat de afstand van een weg met een of twee rijstroken, in een buitenstedelijk/ binnenstedelijk gebied, 250 m/ 200 m aan weerszijde (gemeten vanuit de as van de weg) als geluidszone kent. Voor gevoelige bestemmingen betekent dit dat wanneer deze in de geluidszone vallen, een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De onderzoekszone van de Bazeldijk, een weg met een snelheidsregime van 50 km/uur, heeft vanwege haar ligging in stedelijk gebied een breedte van 200 m. De breedte van de onderzoekszone van de Burggraaf, een weg met een snelheidsregime van 60 km/uur, is vanwege de ligging in buitenstedelijk gebied 250 m. De situering van de woningen is beoogd binnen deze onderzoekszones. Daarom is er een verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslaai om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. De wijkontsluitingsweg in het plangebied is een 30 km/uur-weg zonder onderzoekszone.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslaai (Adviesburo Van der Boom, nr. 17-101, d.d. 20 juli 2017) toont aan dat de geluidbelasting door wegverkeer op de gezoneerde wegen in het gehele plangebied, na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh, beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen in het plan hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het toetsen of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. De geluidbelasting door de wegen in de omgeving ligt beneden de 53 dB zonder aftrek. Bij de ontsluitingsweg ligt deze grens op 8,0 m van de wegas. Er zal voor het aspect geluid zeker sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eis van ten hoogste 53 dB op de gevel. Aanvullende voorzieningen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit zijn dan niet nodig. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is voorzien in een minimale afstand van 8,0 m tussen de wegas en de gevels van de woningen.

Voor het aspect industrielawaai (geluiduitstraling sportcomplex richting de omgeving) wordt verwezen naar toelichting paragraaf 4.8. Door de afwezigheid van spoorwegen in de omgeving van de planlocatie is uitgesloten dat spoorweglawaai een noemenswaardige invloed heeft op de geluidsbelasting.

Geconcludeerd dient te worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % (= 1,2 µg/m³) bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m² bvo niet hoeven te

toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor fijnstof niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de realisatie van 150 woningen. Daarmee is het een 'klein' project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen voor luchtkwaliteit is niet vereist.

Tevens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ en fijnstof (PM₁₀) in en om het plangebied in het jaar 2015 met <30 µg/m³ ruimschoots aan de norm van 40 µg/m³ voldoet. Wat betreft de concentratie fijnstof (PM_{2,5}) wordt met een waarde van <12 µg/m³ ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m³ voldaan. Uit de monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties voor fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in 2020 hoger liggen dan in 2015. Wel liggen de concentraties nog ruim onder de grenswaarden

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Cultureel erfgoed

4.6.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

De kenmerkende verkavelingsopzet van met lengtesloten zijn beeldbepalend in het plangebied. In toelichting paragraaf 2.3 is aangegeven waarom er voor gekozen is om deze verkavelingsopzet niet als basis te nemen voor het stedenbouwkundig ontwerp.

4.6.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Er zijn in het plangebied achtereenvolgens een archeologisch bureauonderzoek (BAAC, nr. V-16.0139, d.d. juli 2016) en een inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) (BAAC, nr. V-16.0203, d.d. november 2016) uitgevoerd in het hele plangebied van 'De Weide II' (woonwijk en nieuw sportcomplex).

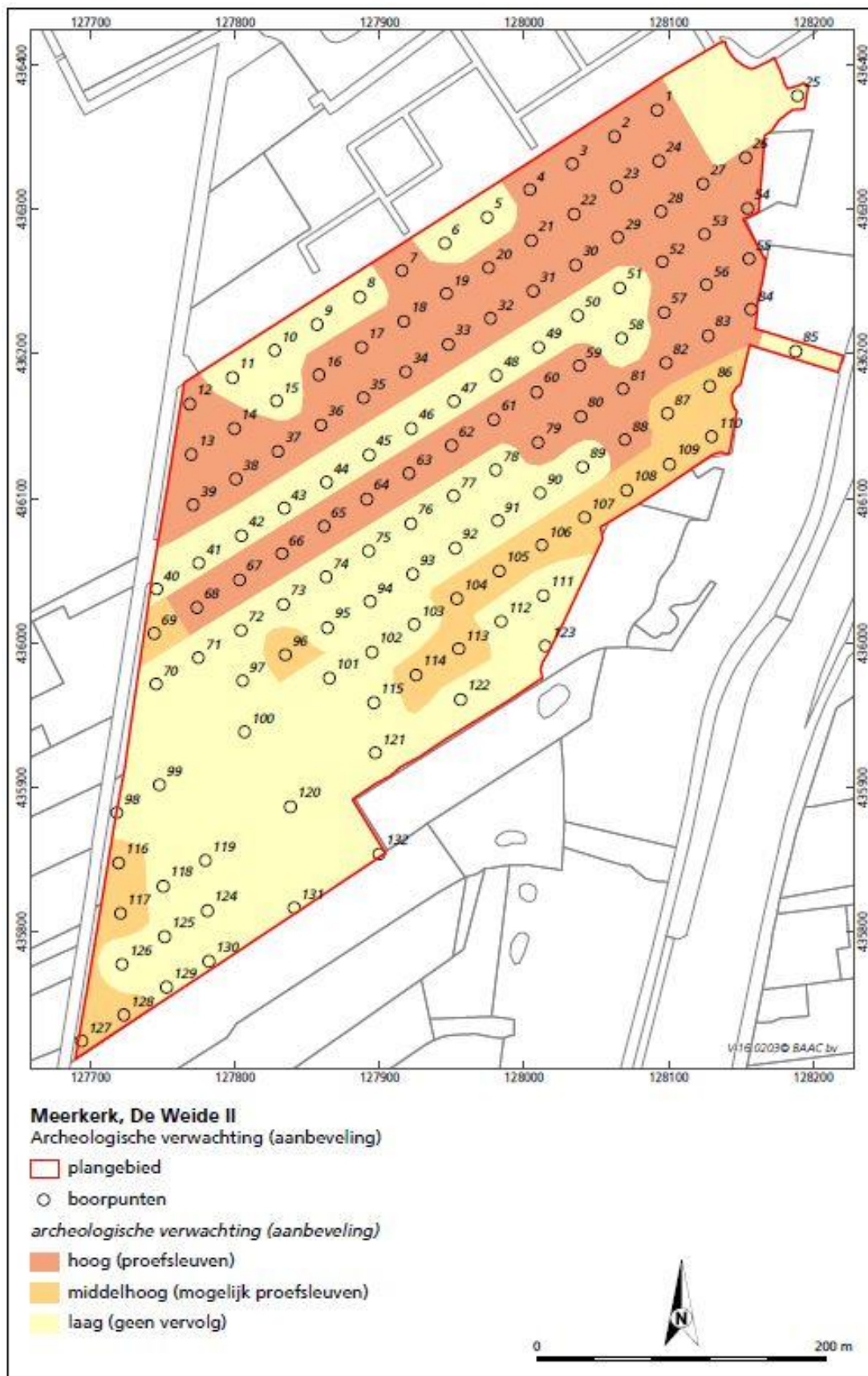
De uitvoering van het verkennende booronderzoek is gebaseerd op de resultaten van een bureauonderzoek. De uitvoering van dit onderzoek komt voort uit de specifieke verwachting voor vindplaatsen vanaf het laat mesolithicum tot in de nieuwe tijd. Het inventariserend veldonderzoek heeft als doel het toetsen c.q. bijstellen van het verwachtingsmodel zoals dat is opgesteld tijdens het bureauonderzoek. Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt een selectieadvies opgesteld voor (delen van) het plangebied over het mogelijk vervolgtraject.

Het plangebied ligt in een zone, waar in het Holoceen klei en zand is afgezet en waar veen heeft kunnen groeien. Vanaf circa 5170 jaar voor heden werd het plangebied doorsneden door de stroomgordel van Schoonrewoerd. Vanaf deze stroomgordel lopen diverse crevassegeulen het omringende gebied in. De stroomgordel werd omstreeks 4050 jaar geleden verlaten. Het verloop van de stroomgordel is tot op heden zichtbaar aan het maaiveld. Gezien de hoge ligging en de archeologische vondsten (neolithicum-middeleeuwen) die ervan bekend zijn bleef de stroomgordel lange tijd een hoge en dus aantrekkelijke vestigingslocatie. Het landschap buiten de stroomgordel was zeer nat.

Uit het veldonderzoek blijkt dat ter plaatse van de voetbalvelden circa 0,3 m grond is opgebracht. Hieronder is de oude bouwvoor (A-horizont) nog aanwezig. Op het grasland ligt de circa 0,3 m dikke bouwvoor aan het maaiveld. Af en toe komt onder de bouwvoor een oude akkerlaag of een menglaag voor, waarin delen van de bouwvoor met het onderliggende sediment zijn vermengd. Op enkele puntlocaties en een smalle zone tussen de voetbalvelden en het grasland is de bodem tot in de C-horizont verstoord.

Onder de bouwvoor en eventuele oude akker of menglaag zijn meerdere lithogenitsche eenheden (C-horizont) aangetroffen. Dit zijn oeverafzettingen, bedding, komafzettingen en geul en/of crevasseafzettingen of combinaties hiervan, waarbij bijvoorbeeld komafzettingen op crevasseafzettingen liggen. De afzettingen die tijdens het verkennend onderzoek zijn waargenomen behoren tot de Schoonrewoerd stroomgordel.

Op navolgende afbeelding is de archeologische verwachting na afronding van het booronderzoek weergegeven:



Archeologische verwachting op basis van het booronderzoek

Op basis van de uitkomst van het verkennend veldonderzoek is een proefsleuvenonderzoek (SOB Research, nr. 2486-1702, juni 2017) uitgevoerd met als doel het aanvullend toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals geformuleerd in het verkennend veldonderzoek. Op de navolgende afbeelding zijn de locaties van de proefsleuven weergegeven:

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de zone tussen proefsleuf 6, 7 en 15, gelegen in het oosten van de woonwijk 'De Weide II', een in de horizontale spreiding lokaal beperkt bewaard gebleven restant van een oud vegetatieniveau is aangetroffen. Daarin zijn indicatoren in de vorm van kleine fragmenten van handgevormd aardewerk en houtskoolspikkels aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde pollenonderzoek is het maar de vraag of hier sprake is van een akkerlaag, zoals aanvankelijk werd verondersteld.

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in de vorm van een bewoningslocatie, ofschoon de aanwezigheid van een dergelijke locatie wel in de directe omgeving mag worden verwacht.

Op basis van de uit het proefsleuvenonderzoek verkregen resultaten kan de aangetroffen vindplaats (rode kader op de afbeelding) als niet behoudenswaardig worden afgeschreven. De uitvoering van nader archeologisch onderzoek of het nemen van de archeologie beschermende- of beheersmaatregelen wordt ter plaatse van deze zone dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor wat betreft archeologie kan het hele plangebied van 'De Weide II', met uitzondering van het nog niet onderzochte deel van de bestaande voetbalvelden, worden vrijgegeven. Voor de nog niet onderzochte gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, in zoverre op basis van het inventariserend veldonderzoek is gebleken dat het gronden betreft met een archeologische verwachting (hoog of middelhoog).

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweerradvisie te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

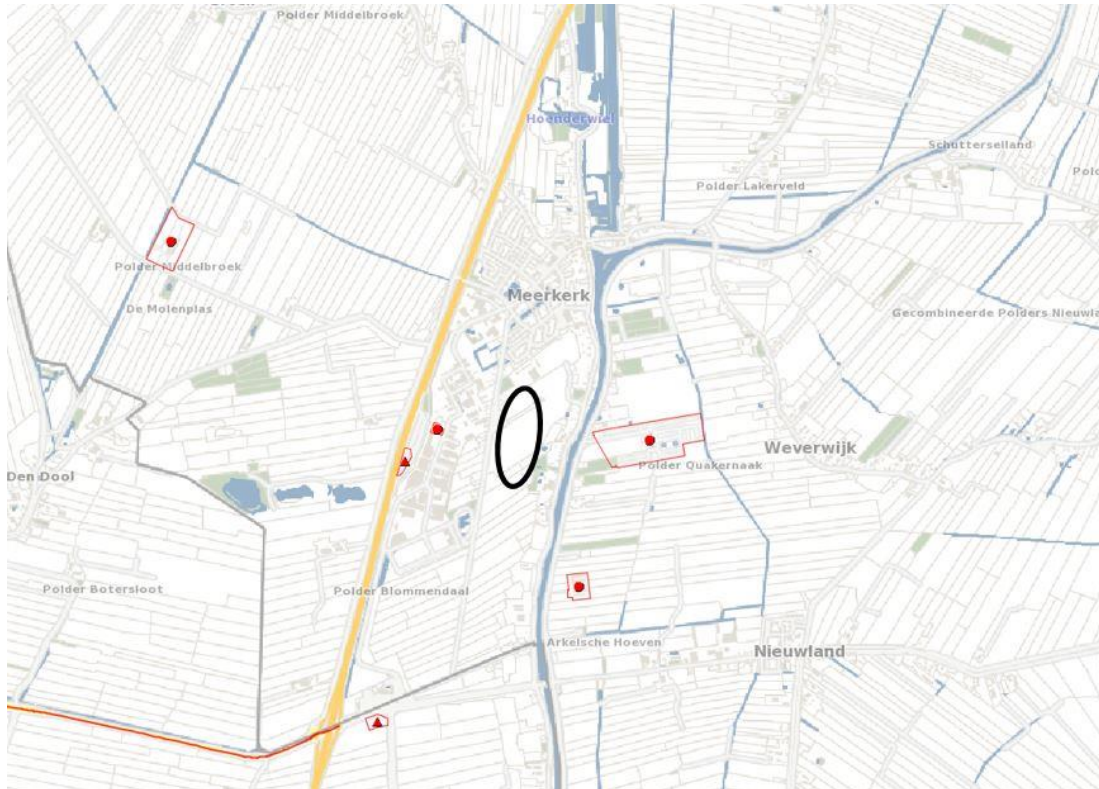
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (zwarte omcirkeling)

Er zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen in of in de directe nabijheid van het plangebied. Het meest nabij gelegen zijn Eputan (bedrijf in kunststofproducten voor de bouw) aan de Energieweg 6 op circa 250 m en Parc Merwede aan de Grote Kanaaldijk 14 op circa 200 m. Aan de Energieweg betreft het een opslag voor gevaarlijke stoffen met een plaatsgebonden risicocontour van 85 m en aan de Grote Kanaaldijk een propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 22 m. Het plangebied is in beide situaties ruimschoots buiten de aangegeven contour gelegen.

Er is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen relevante buisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen.

Het plangebied valt binnen de 1% letaliteitsgrens van wegvervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 en Eputan. Gedeeltelijk is het plangebied gelegen binnen de letaliteitsgrens van Parc Merwede. Het huidige groepsrisico van deze risicobronnen is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen moet de hoogte van het groepsrisico vanwege Eputan worden bepaald en worden verantwoord. Voor de A27 en Parc Merwede kan de verantwoording zich geleen op de hoogte van het groepsrisico van de risicobronnen en geleen op de afstand hiervan tot het plangebied beperken tot:

- De mogelijkheden van de voorbereiding op de bestrijding van en de beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen.
- De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting, route of het tracé om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet.

Over de verantwoording groepsrisico van deze drie bronnen wordt de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZH) om advies worden gevraagd.

Het aspect externe veiligheid vormt na een positief advies van de VRZH geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

VNG-publicatie

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'. Het plangebied grenst in het westen aan lintbebouwing van de Burggraaf (woningen), het bedrijventerrein Meerkerk en het nieuwe sportcomplex. In het noorden grenst het plangebied aan een woonwijk (De Weide I). In het oosten grenst het plangebied aan de lintbebouwing van de Bazeldijk, die voornamelijk bestaat woningen en bedrijven en waar ook een maatschappelijke functie vertegenwoordigd is.

Gezien het afwisselende patroon tussen bedrijven en woningen en de nabijheid tot elkaar betreft het een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen immers bedrijven voor. Weliswaar zijn binnen het plangebied enkel woningen toegestaan, maar de gebieden direct grenzend aan het plangebied wel een sterke mate van functiemenging kennen, is het gerechtvaardigd om het gebiedstype aan te merken als 'gemengd gebied'.

Planspecifiek

Sportcomplex

Ten westen van de woningen in 'De Weide II' is in de toekomst het sportcomplex gelegen. Het sportcomplex is op basis van de VNG-handreiking aan te merken als een activiteit uit milieucategorie 3.1te weten 'veldsportcomplex (met verlichting)' met een richtafstand van 30 m in gemengd gebied wat betreft de aspecten geluid en licht. De veldverlichting is alleen aanwezig op de twee meest noordelijke (kunstgras)velden. Deze velden zijn het dichtst bij de woningen gelegen. Het bijbehorende parkeerterrein valt in milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 m in gemengd gebied wat betreft het aspect geluid.

De minimale afstanden van de woningen en de bijbehorende tuinen in het plangebied tot de activiteiten bij het sportcomplex bedragen als volgt:

- Afstand tot grens parkeerterrein: circa 99,5 m
- Afstand tot dichtstbijzijnde veld: circa 41,0 m.

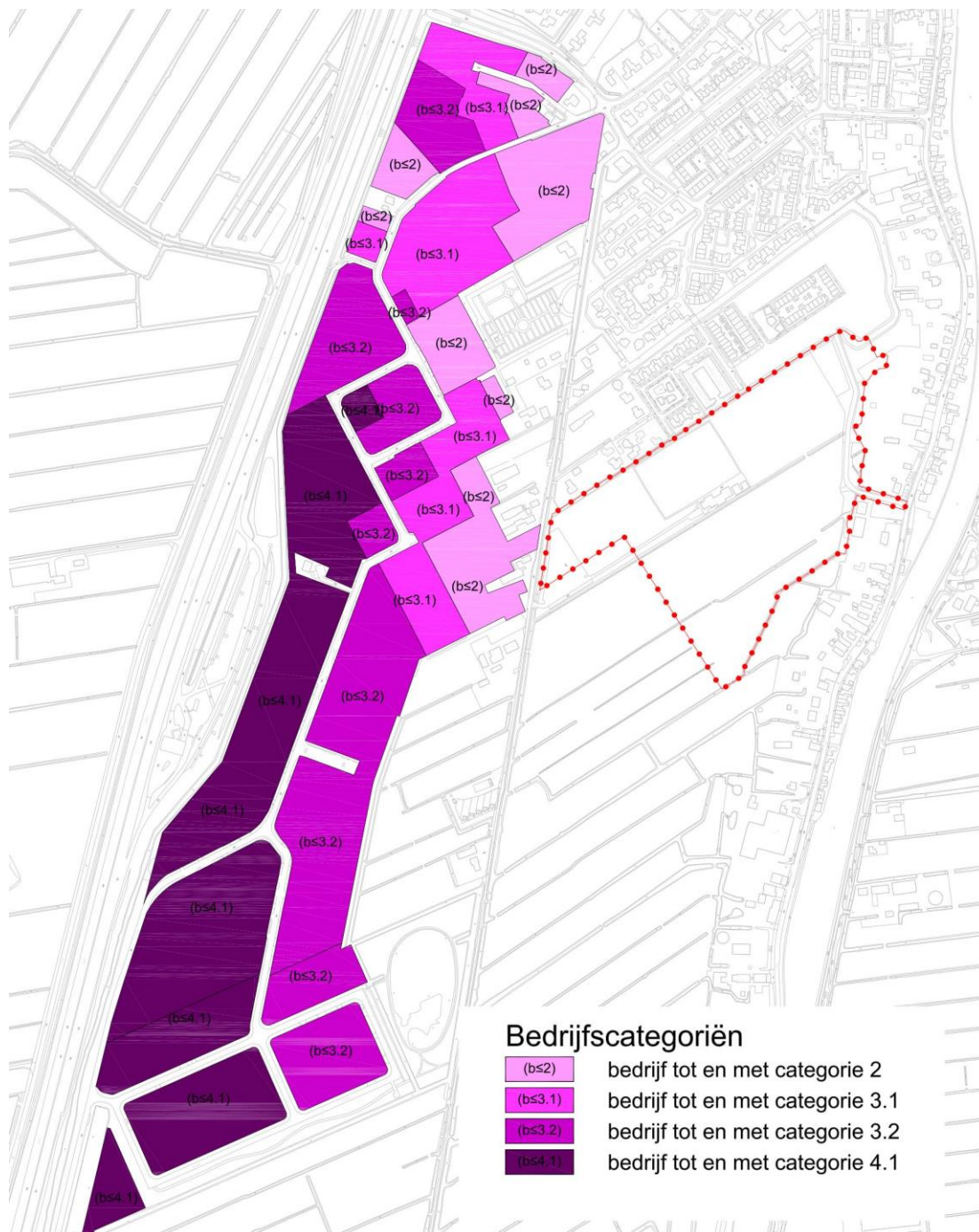
Alle activiteiten bij het sportcomplex liggen op voldoende afstand van deze woningen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is middels een aanduiding geregeld dat binnen een afstand van 30 m tot het bestemmingsvlak 'Sport' in het bestemmingsplan 'Sportcomplex De Weide II' geen hoofdgebouwen (woningen) zijn toegestaan. Op deze manier is ook bij een alternatief verkavelingsplan sprake van voldoende afstand tot het sportcomplex.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het sportcomplex een indicatieve berekening (Adviesburo Van der Boom, nr. 17-121, d.d. 26 juni 2017) uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege stemgeluid op omliggende woningen. Deze berekening moet aantonen dat voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting (piekgeluiden) van 70 dB(A). Uit de berekeningen komt naar voren dat de maximale geluidsbelasting op omliggende woningen overdag 59 dB(A) en in de avond 61 dB(A) bedraagt. In de nachturen is er geen geluidbelasting vanwege stemgeluid op het sportcomplex. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden van 70 dB(A) (overdag) en 65 dB(A) (avond) uit het Activiteitenbesluit en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bedrijventerrein Meerkerk

In het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' heeft het bedrijventerrein Meerkerk de bestemming 'Bedrijventerrein'. Middels aanduidingen zijn binnen deze bestemming bedrijven tot en met een bepaalde milieucategorie toegestaan. Navolgende tabel geeft per bestemmingsvlak/milieucategorie aan wat de minimale afstand tot het bestemmingsvlak 'Woongebied' in het plangebied is. De navolgende afbeelding geeft voor bedrijventerrein per bestemmingsvlak aan welke milieucategorie ten hoogste is toegestaan.

Bestemmingsvlak/ milieucategorie	Richtafstand (m)	Minimale afstand tot bestemming 'Woongebied' (m)
2	10	120
3.1	30	240
3.2	50	260
4.1	100	280



Uit de tabel in combinatie met de afbeelding blijkt dat op het bedrijventerrein geen bedrijven zijn toegestaan die een richtafstand hebben die groter is dan de minimale afstand tot het bestemmingsvlak 'Woongebied' in het plangebied.

Kern Meerkerk

Alle overige bedrijven in de kern Meerkerk hebben in het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Middels een aanduiding kan daar een uitzondering op worden gemaakt. Aan de richtafstand van 10 m bij bedrijven tot en met milieucategorie 2 wordt voldaan, omdat het aanleggen van een watergang en een groenstrook rondom het woongebied resulteert in een buffer van minimaal 10 m tussen de woonwijk en de omliggende bedrijven.

In de navolgende tabel zijn milieubelastende activiteiten met een hogere milieucategorie dan 2 weergegeven:

Bedrijf/functie	Adres	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand tot bestemming 'Woongebied' (m)
Elcar BV	Gorinchemsestraat 70	291 (1)	4.1	100	180
Dorps huis en sportcomplex De Linde	Lindenstraat 1	931	3.1	30	240
C. 't Lam Tuinmachines Haarden en Kachels	Bazeldijk 19	41, 42, 43 (1)	3.1	30	110
Van der Leeden Rotan Meubelfabriek	Grote Kanaaldijk 11	310 (1)	3.2	50	165
G. den Oudsten	Bazeldijk 58	4677 (1)	3.1	30	95
Frank Treuren B.V.	Bazeldijk 68A	4673 (1)	3.1	30	155

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstanden vanwege milieubelastende activiteiten met een hogere milieucategorie dan 2 wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de huidige tabellen 1, 2 en 3 vervallen, waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een natuurtoets (Antea Group, nr. 0410248.00, d.d. 6 juli 2016) in het plangebied uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Binnen het plangebied is geen Natuurnetwerk Nederland (NNN)-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Ook heeft de planontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 700 m van het Natura 2000-gebied 'Zouweboezem'. Op basis van de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten, als gevolg van een toename van de emissie van stikstof, niet uit te sluiten. In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is het noodzakelijk gebleken een berekening met AERIUS Calculator uit te voeren. Voor de resultaten wordt verwezen naar toelichting paragraaf 4.10.

Soortenbescherming

Naar aanleiding van de uitgevoerde Natuurtoets kon het voorkomen van zwaarder beschermde vissen (kleine modderkruiper, bittervoorn en grote modderkruiper, vleermuizen en amfibieën (rugstreeppad en heikikker) niet uitgesloten worden. Het onderzoek naar deze soorten dient in de juiste perioden zoals voorgeschreven in de afzonderlijke soortenstandaarden dan wel het vleermuisprotocol te worden uitgevoerd.

In de memo 'Voortgang ecologisch onderzoek' (Antea Group, nr. 0410248.00, d.d. 4 november 2016) is de voortgang van de lopende onderzoeken beschreven per soortgroep.

Vleermuizen

De bestaande kantine van het sportcomplex vormt potentieel een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Tevens zijn potentiële vliegroutes aanwezig in de vorm van de bomenrij langs de Burggraaf. De twee onderzoeken in de najaarsperiode (15 augustus – 15 september) naar paarverblijven en zwermplaatsen van vleermuizen zijn reeds uitgevoerd. Hierbij zijn twee verblijfplaatsen aangetroffen aan de achterzijde van de kantine op een hoek onder het boeideel. De (verplichte) voorjaarsronde (15 mei – 20 juli) van het vleermuisonderzoek naar zomer- en kraamverblijven van vleermuizen wordt dit jaar uitgevoerd.

Omdat bij het slopen van de kantine twee paarverblijven van vleermuizen verloren gaan is het noodzakelijk vervangende verblijfplaatsen aan te bieden om een ontheffing in het kader van de Wnb te verkrijgen. De soortenstandaard voor de gewone dwergvleermuis schrijft voor dat per verloren paarverblijf vier vervangende interne verblijfplaatsen aangeboden moeten worden in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld ingebouwd in de nieuwe kantine). Voor de verblijfplaatsen geldt een gewenningsperiode (6 maanden in het paar seizoen; februari – juli) alvorens de bestaande verblijfplaatsen vernietigd kunnen worden. Omdat de nieuwe kantine pas later gerealiseerd zal worden wordt aanbevolen om voor februari 2017 acht tijdelijke vleermuiskasten te plaatsen. Deze kasten kunnen worden opgehangen aan oudere bomen in de directe omgeving. Tevens kan reeds worden nagedacht over de permanente verblijfplaatsen. Hier zijn verschillende opties voor mogelijk, zoals geschikte spouwmuren, verblijfplaatsen achter boeiborden en in metselkasten. Verder dient de bomenrij langs de Burggraaf behouden te blijven. De invloed van lichthinder op de vliegroute nabij de bomenrij wordt voorkomen door lichtuitstoot beperkende maatregelen tijdens de bouw.

Vissen

In september 2016 is het visonderzoek nog onder de oude wetgeving uitgevoerd en afgerond. Hierbij is, net als tijdens het veldonderzoek in het kader van de Natuurtoets, de kleine modderkruiper (tabel 2, oude Flora- en faunawet) aangetroffen. Onder de Wet natuurbescherming is de kleine modderkruiper echter (sinds 1 januari 2017) niet langer beschermt. De bittervoorn en grote modderkruiper zijn niet aangetroffen. Het voorkomen van de kleine modderkruiper heeft daarmee geen invloed op de vaststelling van het bestemmingsplan. Bovendien worden negatieve effecten voorkomen door in de realisatiefase te werken conform een door het ministerie goedgekeurde gedragscode.

Rugstreeppad

In juli 2016 is geluisterd naar kooractiviteit van de rugstreeppad. Destijds is geen kooractiviteit waargenomen. Voor het aantonen van de afwezigheid is het nodig nog twee avonden te luisteren naar kooractiviteit in april/mei 2017. Echter is de soort tijdens een van de vleermuisonderzoeken waargenomen. De luisterronden in april/mei worden verder gebruikt om de populatiegrootte en de locaties van voorkomen te bepalen (nodig voor een ontheffingsaanvraag).

Heikikker

Het aantonen van de aanwezigheid van de heikikker bestaat uit het luisteren naar roepende exemplaren en/ of het inventariseren van eiklompjes of larven. Als na een inventarisatie op twee avonden (in de periode februari/ maart 2017) onder de goede omstandigheden naar roepende exemplaren en vervolgens een inventarisatie overdag van eiklompjes of larven in de goede periode (februari t/m mei), nog steeds geen heikikkers zijn waargenomen, mag er vanuit gegaan worden dat ze niet aanwezig zijn.

Aanvraag ontheffing

Voor het plan is in verband met het verblijf van vleermuizen en de rugstreeppad binnen het plangebied in principe een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De ontheffing zal worden aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland nadat het volledige ecologisch onderzoek is afgerond. Omdat de rugstreeppad is aangetroffen zal deze soort een rol spelen in de ontheffingsaanvraag.

Negatieve effecten op volgens de Wet natuurbescherming niet langer beschermde soorten zoals de kleine modderkruiper en de bittervoorn worden voorkomen door te werken met een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. De gedragscode waarmee gemerkt gaat worden zal te zijner tijd aan deze toelichting toegevoegd worden. In dit kader zijn met name ingrepen zoals het dempen van sloten (o.a. kleine modderkruiper) en het rooien van bomen (broedende vogels) van belang.

Te zijner tijd zullen de resultaten van het aanvullende ecologisch onderzoek worden verantwoord in deze toelichting, alsmede welke maatregelen genomen moeten worden om de ontheffing te verkrijgen.

4.10 Stikstofdepositie

De bescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000) in Nederland is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is een vergunning benodigd indien een project de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten in het betreffende Natura 2000-gebied kan verslechteren.

Op 1 juli 2015 is de voormalige Natuurbeschermingswet (nu opgenomen in de Wet natuurbescherming) gewijzigd in verband met de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Het bijbehorende programma 'programma aanpak stikstof' is tevens in werking getreden, waardoor de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming voor het aspect stikstof is vereenvoudigd.

In het programma aanpak stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken. De PAS heeft enkel betrekking op Natura 2000-gebieden. Door middel van brongerichte maatregelen wordt een (extra) daling van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bereikt. Een deel van de daling van de stikstofdepositie komt beschikbaar als depositieruimte voor economische ontwikkelingen. Het overige deel komt ten goede aan de natuur waardoor gewaarborgd is dat de Natura 2000-doelen worden gehaald.

De beschikbaar komende depositieruimte heeft het mogelijk gemaakt om de in de Wet natuurbescherming opgenomen vergunningplicht ten aanzien van Natura 2000-gebieden enigszins te verlichten. Als de maximale bijdrage van een project aan de stikstofdepositie op een voor stikstofgevoelig habitattype binnen een Natura 2000-gebied lager is dan de grenswaarde, kan in de regel volstaan worden met een melding. De grenswaarde bedraagt in de meeste gebieden 1 mol/ha/jaar. Bij een bijdrage < 1 mol/ha/jaar is een melding nodig, terwijl bijdrages < 0,05 mol/ha/jaar zijn vrijgesteld van een meldings- en vergunningplicht.

Om voor een activiteit de toename van de stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitattype te berekenen is het rekeninstrument AERIUS Calculator verplicht gesteld. Aan de hand van de resultaten van een berekening met AERIUS kan bepaald worden welke vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk zijn. De provincies hanteren in beginsel daarbij de beleidsregel dat aan een project of andere handeling bij een toestemmingsbesluit niet meer dan 3 mol/ha/jaar aan ontwikkelingsruimte wordt toegedeeld per PAS-programmaperiode.

Planspecifiek

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de 'Zouweboezem'. Dit gehele gebied is aangewezen onder de Habitatrichtlijn. Het noordelijke deel is tevens aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Het gebied bevindt zich op een afstand van circa 700 m ten noorden van het plangebied. Verder naar het noorden bevindt zich tevens het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'.

In het kader van het plan en vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van Natura 2000-gebieden zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Uit de berekening (AERIUS Calculator, nr. RUwc8kQUcExh, 18 juli 2017) volgt dat er als gevolg van het plan sprake is van een marginale toename van de stikstofdepositie (0,07 mol/ha/jaar) in het Natura 2000 gebied 'Zouweboezem'. De bijdrage is lager dan de grenswaarde voor de vergunningplicht van 1,0 mol/ha/jaar voor de 'Zouweboezem'. Daarom kan worden volstaan met een melding en is er geen sprake van een vergunningplicht.

Het programma aanpak stikstof 2015-2021 is, inclusief de ontwikkelingsruimte die binnen het programma beschikbaar is, in zijn geheel passend beoordeeld (Ministerie van EZ en Ministerie van I&M, januari 2015). De gebiedsanalyses die onderdeel uitmaken van het programma, vormen de onderbouwing van de passende beoordeling op gebiedsniveau. In de gebiedsanalyses is voor elk Natura 2000-gebied onderbouwd dat het gebruik van de ontwikkelingsruimte de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van de soorten niet zal aantasten. Door voor het project aanspraak te maken op de depositie- of ontwikkelingsruimte in het kader van de PAS kan derhalve uitgesloten worden dat het project leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied en betreffende de instandhoudingsdoelen in gevaar komen.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Zederik heeft de ambitie voor De Weide II om een energiezuinige wijk neer te zetten. Om aan deze ambitie gestalte te geven is door de gemeente de Duurzaamheidsvisie De Weide II opgesteld. De visie gaat er vanuit dat de nieuwe woonwijk aardgasloos wordt ontwikkeld. Daarbij wordt uitgegaan van een all-electric energieconcept. De invulling van het concept wordt overgelaten aan marktpartijen. Er wordt aanvullend onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van energieopwekking uit water voor een deel van het plangebied en naar de mogelijkheid van de aanleg van een zonnegaarde of de aanleg van zonnepanelen op daken van bedrijven die zijn gevestigd op het naastgelegen industrieterrein.

5 Juridische planopzet

5.1 Opzet regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Nadere toelichting op de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo, het Bor en het handboek van de gemeente.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de volgende bestemming(en):

Artikel 3: Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied buiten de bestemming 'Woongebied' zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. De groenstrook grenzend aan de Burggraaf is aangeduid als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen hier maximaal 8 grondgebonden woningen of een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt worden.

Artikel 4: Water

Het oppervlaktewater in het plangebied is grotendeels voorzien van de bestemming 'Water'. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.

Artikel 5: Woongebied

Om de woningen mogelijk te maken, wordt het plangebied grotendeels voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Naast 150 woningen zijn de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, tuinen en erven, water, (ontsluitings-)wegen en paden, verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Er is bouwvlak opgenomen dat gelijk is aan het bestemmingsvlak en waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is de buurtontsluitingsweg toegestaan.

Om excessen en uitbouwen over de meerdere bouwlagen te voorkomen is een maximum horizontale diepte van het hoofdgebouw in de regels opgenomen. Bij vrijstaande woningen bedraagt deze 15,0 m. Bij tweeaaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen is het maximum 12,0 m.

Voor de gronden gelegen aan een openbare watergang is het niet toegestaan om over een breedte van 1,0 m uit de waterlijn bouwwerken op te richten. Een uitzondering geldt voor het bouwen van vlonders en terrassen, mits de maximum hoogte niet meer dan 0,50 m gemeten vanaf het zomerpeil van het water bedraagt.

Artikel 6: Verkeer

De belangrijkste wegen buiten de bestemming 'Woongebied' hebben de bestemming 'Verkeer'. Deze betreffende de ontsluitingswegen aan de randen van het plangebied die aansluiten op wegen buiten het plangebied. Verder zijn bij de wegen behorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 7: Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming strekt ter bescherming van aanwezige archeologische vondsten.

Artikel 8: Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene regels omtrent toegelaten bouwwerken met afwijkende maten, hoogteaanduidingen, percentages, overschrijding bouwgrenzen, nutsvoorzieningen, ondergronds bouwen en de afstand tot waterlopen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regel omtrent strijdigheid met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een algemene regel omtrent het afwijken van maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen in het geval bestemmingsgrenzen worden overschreden. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op de verbeelding aan te passen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Planspecifiek

De kosten voor de verplaatsing van het sportcomplex worden gedragen door de opbrengsten van de verkoop van de kavels en de woningen in 'De Weide II'.

Gebaseerd op de proefverkaveling Spacevalue is een globale doorrekening gemaakt of het stedenbouwkundig plan past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Conclusie uit de vergelijking is, dat er weliswaar op onderdelen wijzigingen zullen zijn (door voortschrijdend inzicht, nadere uitwerkingen in de structuur, programmatische wijzigingen, et cetera), maar dat het plan economisch uitvoerbaar is. De kosten voor het bestemmingsplan zijn in de grondexploitatie meegenomen.

Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar en er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Masterplan

In het kader van de planvorming is op dinsdag 27 september 2016 een inloopbijeenkomst gehouden, waar het concept masterplan 'De Weide II' is gepresenteerd aan belangstellenden. De drie belangrijkste kwesties waar oplossingsrichtingen voor ontworpen zijn betreffen:

- een extra aansluiting voor autoverkeer op de Bazeldijk (mogelijk/ noodzakelijk);
- een 'overlast vrije' verbinding met het nieuwe sportveldencomplex;
- een planbegrenzing die goed aansluit op bestaande situatie.

Beeldkwaliteitplan

Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft van 21 april 2017 tot 1 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen reacties ingediend.

Inspraakprocedure en overleg ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 8 september 2017 tot en met 19 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er, met uitzondering van de overlegreacties van het waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (zie toelichting paragraaf 7.2), geen reacties ingediend.

7.2 Overleg

In het kader van het masterplan heeft overleg plaatsgevonden met waterschap Rivierenland. De uitkomst van dit overleg is verwerkt in dit bestemmingsplan (watertoets, zie toelichting paragraaf 4.3).

Het waterschap Rivierenland heeft op 17 oktober 2017 positief geadviseerd over het voorontwerp bestemmingsplan. Het waterschap geeft aan dat er bij de uitwerking van het plan de negatieve effecten ten gevolge van de peilwijziging tot een minimum en acceptabel niveau beperkt moeten worden. Het waterschap zal betrokken worden bij de verdere uitwerking van het plan.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is de kwaliteitsparagraaf voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft op 22 februari 2017 ingestemd met deze kwaliteitsparagraaf (zie toelichting paragraaf 2.3.2).

De Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ) heeft op 23 oktober 2017 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De VRZHZ merkt op dat bij de inrichting van het plangebied de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (Brandweer Nederland, 2012) gevolgd dient te worden. De VRZHZ zal betrokken worden bij de definitieve inrichting van het plangebied. Verder heeft de VRZHZ geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventuele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hier, of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels.....	11
Artikel 3 Groen.....	11
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Woongebied	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie	16
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering.....	18
3 Algemene regels	19
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 10 Algemene bouwregels	19
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 14 Overgangsrecht.....	22
Artikel 15 Slotregel.....	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woonwijk De Weide II met identificatienummer NL.IMRO.0707.BPwoonwkDeWeide2-ON01 van de Gemeente Zederik;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

1.7 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,0 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.17 bijbehorende bouwwerken:

een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag/ woonlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het hele perceel inclusief voor- en zijtuinen;

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten;

1.27 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.28 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.31 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

- waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
- met uitzondering van bijbehorende bouwwerken.

1.33 horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.35 ondergeschikte bouw(onder)delen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;

1.36 peil:

- a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5,0 m uit de grens van een bestemming 'Verkeer' c.q. 'Verkeer - Verblijfsgebied', gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
- c. in andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.37 perceel:

de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling;

1.38 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.40 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.41 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.42 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.43 wijkontsluitingsweg:

de primaire ontsluitingsweg in een woonwijk.

1.44 woonzorgcomplex

een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op verzorgd wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie:

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met inachtneming van het bepaalde in [artikel 10](#);

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 vloeroppervlakte:

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. lichtmasten: 9,0 m;
- b. straatmeubilair: 6,0 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3,0 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming 'Groen' te wijzigen naar de bestemmingen 'Woongebied', 'Water' en 'Verkeer', teneinde:

- a. grondgebonden woningen mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het aantal wooneenheden ten hoogste 8 bedraagt;
 - 2. er aangetoond wordt dat er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en, indien die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
 - 3. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de nabijgelegen gronden en bouwwerken optreedt;
 - 4. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
 - 5. de woningen worden ontsloten via de Burggraaf;
 - 6. de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost;
 - 7. voldaan wordt aan de kaders uit het Beeldkwaliteitplan De Weide II;

of

- b. een woonzorgcomplex mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:
 - 1. er aangetoond wordt dat er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en, indien die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
 - 2. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de nabijgelegen gronden en bouwwerken optreedt;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
 - 4. het woonzorgcomplex wordt ontsloten via de Burggraaf;
 - 5. de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost;
 - 6. voldaan wordt aan de kaders uit het Beeldkwaliteitplan De Weide II.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, water, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en reclame-uitingen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting 3,0 m bedraagt.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
- e. bruggen voor (langzaam) verkeer.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
 - a. 8,0 m voor bruggen;
 - b. 15,0 m voor voorzieningen ten behoeve van waterwegaanduiding en -geleiding;
 - c. 3,0 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. water met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 1.702 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een wijkontsluitingsweg;
- f. (ontsluitings)wegen en paden;
- g. verblijfsgebied;
- h. voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten' geen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 150;
- c. de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
 1. 3,0 m aan weerszijden bij een vrijstaande woning;
 2. 3,0 m aan één zijde bij een twee-aaneengebouwde woning;
 3. 2,0 m aan de niet-aaneengebouwde zijde van aaneengebouwde woningen;
- d. de minimum afstand van de gevels van het hoofdgebouw tot de as van de wijkontsluitingsweg bedraagt 8,0 m;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,0 m en 10,0 m, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding;
- f. de maximum horizontale diepte van het hoofdgebouw bedraagt:
 1. 15,0 m voor vrijstaande woningen;
 2. 12,0 m voor twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van gronden die aansluiten op het oppervlaktewater zijn over een breedte van 1,0 m, gemeten vanaf de waterlijn, geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken moeten op een afstand van ten minste 1,0 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- de maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,0 m;
- de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6,0 m;
- de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

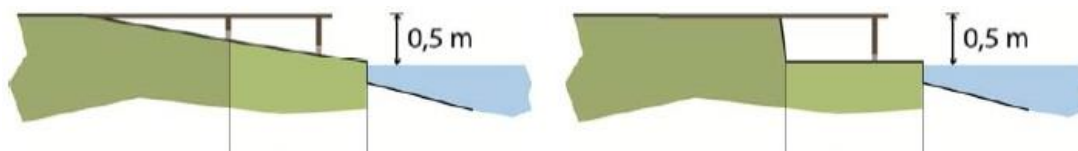
totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²

met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50 % bebouwd mag worden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- ter plaatse van gronden die aansluiten op het oppervlaktewater zijn over een breedte van 1,0 m, gemeten vanaf de waterlijn, geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub a zijn vlonders en terrassen toegestaan, mits de maximum hoogte niet meer dan 0,50 m gemeten vanaf het zomerpeil van het water (zie afbeelding) bedraagt;



- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn 1,0 m bedraagt;
- de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,0 m.

6.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overkapping 50 % van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m².

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Stedenbouwkundige eisen:

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm, zoals bepaald door goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van karakteristieke panden;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- b. de diepte van hoofdgebouwen;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, kapvorm en gevelindeling van het pand;
- d. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6 lid 2.1 sub c en een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toestaan, mits:
 1. belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- b. artikel 6 lid 2.1 sub f en een grotere horizontale diepte van het hoofdgebouw toestaan, mits:
 1. belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

6.5.2 Aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 30 % van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 150 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep of het aan-huis-verbonden bedrijf in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep of dit aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- f. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

6.5.3 Verkeer en parkeren

Vanuit de verkeerskundige belangen gelden de volgende regels:

- a. de buurtontsluitingsweg wordt gerealiseerd op de gronden met de aanduiding 'ontsluiting';
- b. de interne ontsluitingsstructuur wordt aangesloten op de onder a genoemde ontsluiting;
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeervoorzieningen, overeenkomstig de Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik of de rechtsopvolger daarvan, waarbij geldt dat voor wat betreft het te bepalen aantal parkeerplaatsen de meest actuele normen van het CROW van toepassing zijn.

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 Verbodsregels

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in aansluiting op het oppervlaktewater de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het plaatsen van oeverbeschoeiingen hoger dan 0,20 m gemeten vanaf het waterpeil, voor zover dit geen bouwwerken zijn;
- b. het wijzigen van het profiel van de gronden;
- c. het ontgronden en/of het graven van watergangen.

6.6.2 Afwijken van de verbodsregels

Het bepaalde in artikel 6 lid 6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden waarbij geen aantasting van het profiel zal plaatsvinden;
- b. het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de bouw van een vlonder en/of een terras waarvoor door het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend.

6.6.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 6.1 sub a is slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige en landschappelijke functie van de gronden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,0 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de

- archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 1,5 m, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 7 lid 1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 7 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 7 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de

archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,0 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd indien de bouw de bodem op welke wijze dan ook geroerd wordt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder indien het werkzaamheden in de grond.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

10.2 Hoogteaanduidingen

10.2.1 Goothoogte bijbehorende bouwwerken

De maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - 3,0 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald:

a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg	1,0 m
b. erf- en terreinafscheidingen elders	2,0 m
c. overkappingen	3,0 m
d. lichtmasten	6,0 m
e. overig straatmeubilair	4,0 m
f. speelwerktuigen	4,0 m
g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3,0 m
h. toegangspoorten	2,0 m

10.3 Percentages

Een op de verbeelding of in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

10.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, voorgevellijnen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de maximum bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, 3,0 m bedraagt en de maximum oppervlakte 15,0 m².

10.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximum te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

10.7 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5,0 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1,0 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat de overschrijdingen ten hoogste 3,0 m bedragen en het bouwvlak met ten hoogste 10 % wordt vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,0 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

13.2 Archeologische waarden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

13.3 Aantal wooneenheden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en een maximum aantal wooneenheden van ten hoogste 180 toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. er aangetoond wordt dat er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling en, indien die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de nabijgelegen gronden en bouwwerken optreedt;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- d. de parkeerbehoefte dient in het plangebied te worden opgelost;
- e. voldaan wordt aan de kaders uit het Beeldkwaliteitplan De Weide II.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

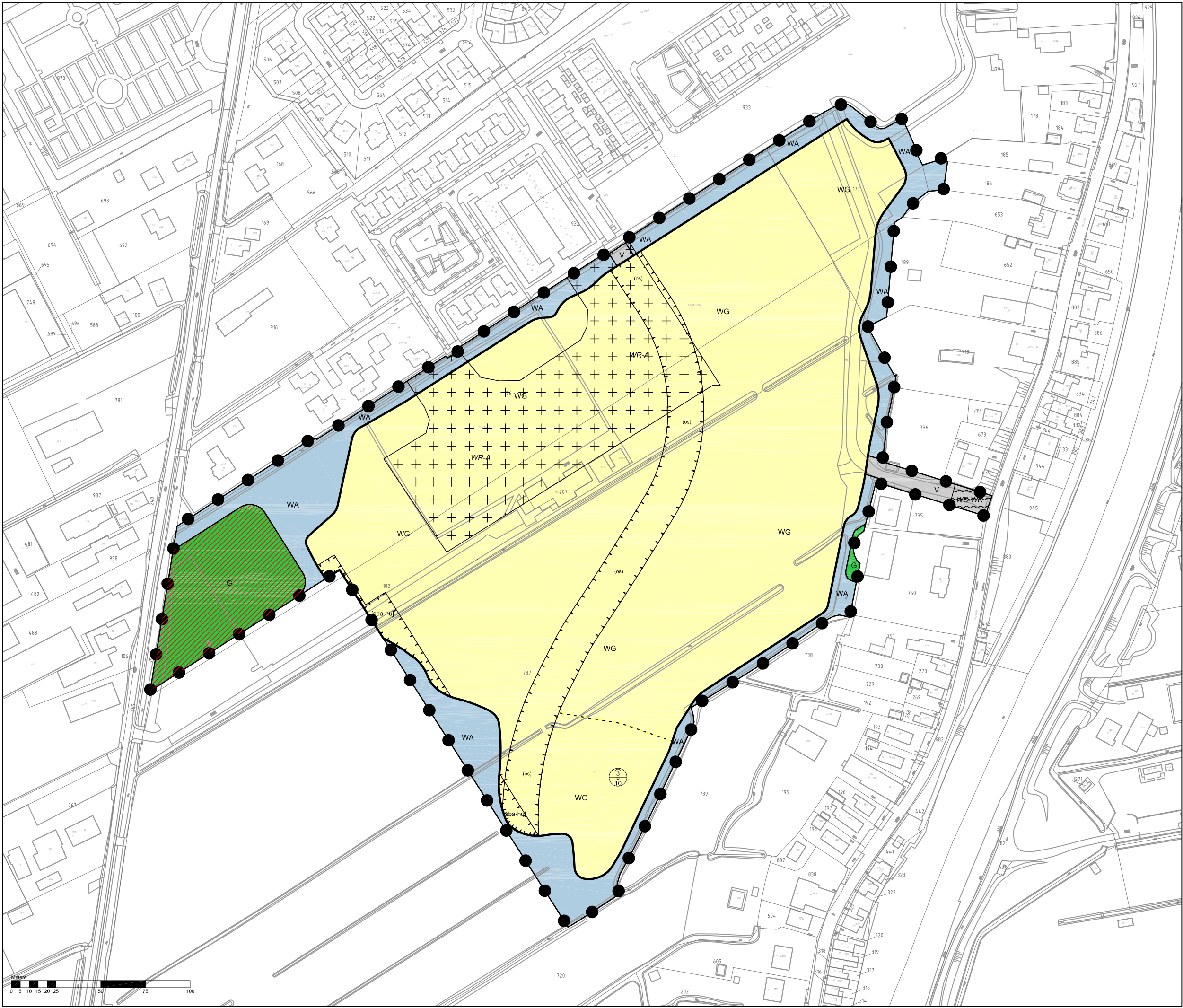
14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan 'Woonwijk De Weide II'.

Verbeelding



Legenda

Plangebied

 plangrens

Enkelbestemmingen

 G Groen
 V Verkeer
 WA Water
 WG Woongebied

Dubbelbestemmingen

 WR-A Waarde - Archeologie
 WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

 wetgevingzone - wijzigingsgebi

Functieaanduidingen

 (os) ontsluiting

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 [sba-hu] specifieke bouwaanduiding
- hoofdgebouwen uitgesloten

Maatvoeringen

 3
10 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Woonwijk De Welde II Meerkerk gemeente Zederik

schaal: 1:2000
schaam: 09 november 2017
projectnummer: SR160263
formaat: A3
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
Identificatienr.: NL.IMRO.0707.BPwoonwkDeWelde2-0N01

vorige versle: 01 augustus 2017
voorontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -

