

bestemmingsplan

Leerbroek, Kaatsbaan

ongenummerd

Toelichting

Gemeente Zederik



Planstatus: ontwerp

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

Datum: 2018-03-19

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR170112

Opdrachtgever: Gemeente Zederik

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Het initiatief	6
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4 Uitvoerbaarheid	14
4.1 Milieu	14
4.2 Water	19
4.3 Verkeer en parkeren	21
4.4 Ecologie	23
4.5 Archeologie	24
4.6 Cultuurhistorie	25
4.7 Kabels en leidingen	26
5 Juridische planbeschrijving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Verbeelding	27
5.3 Planregels	27
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen is om op een perceel dat grenst aan de Kaatsbaan in Leerbroek één nieuwe woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is niet geheel mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Kern en Zederik. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woning is derhalve voorliggende herziening van het geldende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door een terrein aan de Kaatsbaan, in het zuidoosten van de kern Leerbroek. Het betreft de kadastrale percelen sectie C nr. 622 en een deel van sectie C nr. 393.

De locatie wordt globaal gezien begrensd door de woonkavels van de Dorpsweg aan de noordzijde, het openbaar gebied en enkele parkeerplaatsen van de Kaatsbaan aan de oostzijde, een waterloop met daarachter agrarische gronden aan de zuidzijde en enkele woonkavels aan de westzijde. De directe omgeving wordt gekenmerkt als woongebied, afgewisseld met enkele maatschappelijke functies en agrarische gronden. Tot slot staat aan de noordkant direct tegen het plangebied aan een transformatiehuysje.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 470 m². Op de gronden binnen het plangebied heeft jarenlang een boomgaard gestaan. In de huidige situatie bestaat het plangebied enkel uit een grasveld en enige groenopstanden.

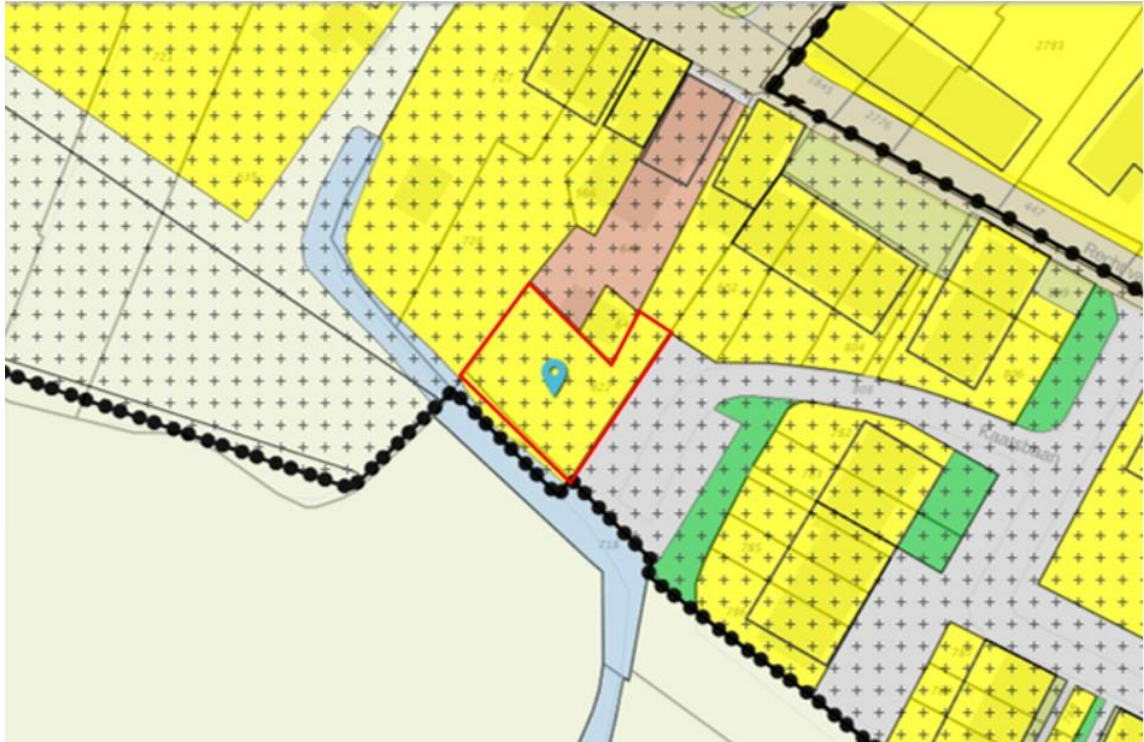
De volgende afbeelding toont de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Dit bestemmingsplan is op 27 mei 2013 vastgesteld door de gemeente Zederik. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van dat bestemmingsplan.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'Kernen Zederik' (globaal plangebied rood omlijnd)

In het geldend bestemmingsplan heeft het volledige plangebied de bestemming 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming Wonen is opgenomen dat woningen enkel binnen een bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Binnen het plangebied is geen bouwvlak aanwezig, waardoor het huidige bestemmingsplan voorliggend initiatief niet mogelijk maakt. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin wordt aangesloten bij de systematiek uit het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

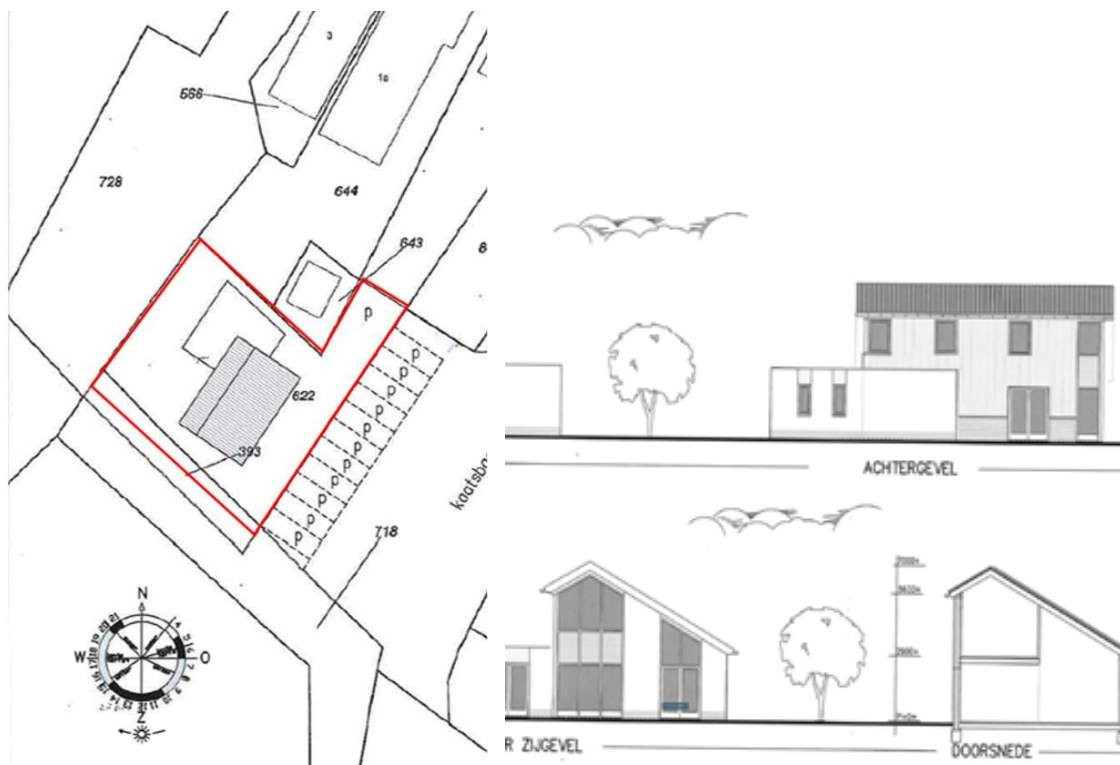
2 Het initiatief

De gemeente Zederik is voornemens om een woning op het huidige perceel Sectie C nr. 662 en een deel van het aansluitende perceel Sectie C nr. 393, mogelijk te maken.

Er wordt binnen het plangebied één woning gebouwd. De woning sluit aan bij de woningen aan Kaatsbaan. Tevens heeft de woning uitzicht over het uitgestrekte, open veenlandschap ten zuidwesten van het plangebied. Het voorstel van Bouwkundig tekenburo D. van Ballegooij (d.d. 14-04-2017), gaat uit van een woning met een lage dakvoet aan de zijde van de Kaatsbaan. Aan de achterzijde wordt de begane grond verruimd met een aanbouw in één bouwlaag.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit deze woning qua massa en bouwvorm aan op de bebouwing uit de omgeving.

De woning wordt ontsloten vanaf Kaatsbaan, met drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij komen twee openbare parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden elders aan de Kaatsbaan gecompenseerd (zie toelichting paragraaf 4.3 Verkeer en Parkeren), waarbij de initiatiefnemer tevens een bijdrage levert aan het Parkeerfonds.



Schetsplan en gevelaanzichten nieuwbouwwoning (bron: Bouwkundig tekenburo D. van Ballegooij, d.d. 14-04-2017)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling omvat geen rijksverantwoordelijkheid. Er zijn geen raakvlakken met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor voorliggend initiatief.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling raakt niet aan één van de nationale belangen. De nationale belangen afkomstig uit de Wro staan de uitvoering van het initiatief daarmee niet in de weg.

3.1.4 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 ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe '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.

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.'

Planspecifiek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De kleinschaligheid van voorliggend initiatief, de komst van één woning, maakt dat toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking derhalve niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 12 januari 2017 is deze in werking getreden. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

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

- 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.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze VRM een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. Onder planspecifiek wordt voor voorliggende ontwikkeling nader ingegaan op de hoofdstukken.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

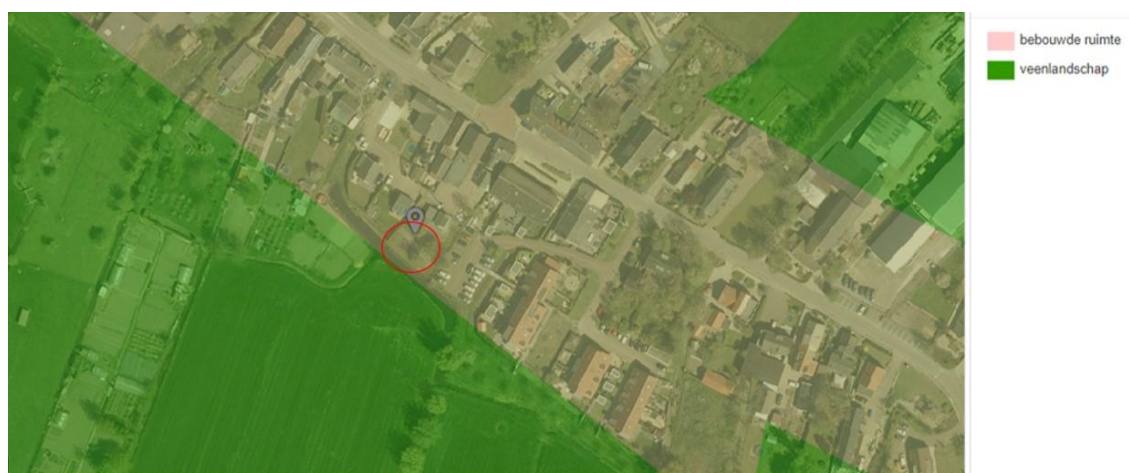
Mobiliteit en bebouwde ruimte

Om de bebouwde ruimte beter te laten benutten heeft de provincie het bestaand stads- en dorpsgebied en de linten in het buitengebied aangegeven en gesteld dat, in beginsel, hierbinnen de verstedelijking dient plaats te vinden. Het plangebied is geheel binnen het bestaande stads- en dorpsgebied gesitueerd. Daarmee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de beoogde ontwikkeling de rode draden 'beter benutten van bebouwde ruimte' en 'behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte'.

Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed

De provincie stuurt middels een kwaliteitskaart en gebiedsprofielen aan op de kwaliteit van landschappen, groen en erfgoed. Deze 'groene ruimtes' bestaan uit de overwegende onbebouwde ruimten buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur. Voor dit bestaande stedelijk gebied worden nagenoeg geen richtinggevende uitspraken gedaan op deze kaarten.

Het plangebied ligt niet binnen een groene ruimte. Wel wordt het plangebied, net zoals het gehele dorp Leerbroek, omringd door de groene ruimte 'veenlandschap van het Groene Hart'.



Uitsnede ruimtelijke kwaliteitskaart Visie Ruimte en Mobiliteit

Op voorgaande afbeelding is zichtbaar dat de planlocatie direct grenst tegen de groene ruimte 'veenlandschap'. De provincie zet voor het veenlandschap in op het behoud en versterking van het waterrijke en open karakter.

Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang.

Bij de ontwikkeling van de woning wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Direct ten zuidwesten tegen het plangebied aan loopt een waterstroom. Deze waterstroom zal op geen manier hinder ondervinden van de komst van de woning.

De locatie van de nieuwe woning vormt zoals reeds aangegeven de grens tussen de bebouwde ruimte en het open veenlandschap. In de huidige situatie zorgt het bestaande, verwilderde groen, niet voor een vloeiende overgang tussen deze twee gebieden. Door het ontwikkelen van de planlocatie wordt de kwaliteit van de overgang versterkt. De planlocatie wordt ingepast in de omgeving en tevens wordt de voorzijde van de woning gericht naar het open veenlandschap toe. Op de manier is er geen sprake van een 'gesloten' harde grens waarbij de woning met de rug naar het open veenlandschap gericht staat.

Water, bodem en energie

Om de drinkwatervoorziening op de lange termijn te kunnen blijven garanderen, heeft de provincie een aantal gebieden aangewezen als gebieden met een 'strategische zoetgrondwatervoorraad'. Het plangebied ligt in een gebied met deze aanduiding. Voor deze gebieden geldt dat een aantal functies worden uitgesloten. De functie wonen valt hier niet onder. Anderzijds dienen wel toegestane functies geen nadelige invloed te hebben op de kwaliteit van het grondwater. De wijze waarop voorliggend plan omgaat met het aspect Water, volgt in toelichting paragraaf 4.2.

Conclusie

Bovenstaande motivatie toont aan dat voorliggende planontwikkeling de bestaande landschappelijke kwaliteit in stand houdt en waar mogelijk versterkt. De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draden 'beter benutten van bebouwde ruimte' en 'kwaliteit van landschap, groen en erfgoed'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Het initiatief sluit aan op het beleid uit de VRM.

3.2.2 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

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.

Planspecifiek

In de Verordening ruimte schrijft de provincie Zuid-Holland regels voor m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Lid 1 van artikel 2.2.1. omvat regels met voorwaarden waaraan een bestemmingsplan van een nieuwe ontwikkeling aan dient te voldoen. Een ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijzigingen op structuurniveau. Het initiatief doet zich voor binnen een bestaand woongebied, aan bestaande infrastructuur. Tevens wordt qua schaal aangesloten op de omliggende bebouwing. Derhalve kan gesteld worden dat voorliggend plan voldoet aan de Verordening Ruimte.

3.2.3 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 is met name het element 'kwaliteit van de stads- en dorpsrand' van belang.

Stads- of dorpsrand aan het veenweidelandschap

Bij stads- en dorpskernen varieert de kwaliteit van de rand, contact of front. Er is sprake van contact als de rand verweven is met landschap. Er is sprake van doorzichten en doorlopende structuren. Meestal is dit historisch zo gegroeid. Dit komt vooral voor bij de linten.

De Stads- en dorpsrand als front ligt vaak open en bloot. Er is sprake van confrontatie, een scherpe grens. Het is vaak planmatig ontwikkeld bij dorpsuitbreidingen op kleine schaal. De stads- en dorpsranden zijn bij uitstek de locaties waar met enige regelmaat kleine uitbreidingen plaatsvinden. Dit gebeurt vooral rond de dorpskernen. Die kernen zijn vaak al een verdikking van het oude lint. Uitbreiding van die kernen gebeurt vaak door een nieuwe schil toe te voegen. Binnen het dorpslint vindt tevens regelmatig verdichting plaats. Het sturende principe is de kavelinrichting; de kwaliteiten zijn gericht op het anticiperen op deze richting. Hiervoor gelden de onderstaande principes:

- Maak contact in situaties haaks op de kavelrichting, te weten de korte kavelzijde. De organisch gegroeide linten, en dan vooral de achterzijden, zijn contactzones. Maak gebruik van de vele aanleidingen om sloten door te laten doorlopen en landschap, openbare ruimte en bebouwing te verweven. Zoek ook naar toegankelijkheid van het landschap.
- Bij een ontwikkeling parallel aan de lengterichting van een kavel is eerder sprake van een front. Ga met de kavelrichting mee. Maak gebruik van de heldere lijn, van de lengte en de continuïteit. Speel hier op in met de architectuur en de opbouw van de rand.

De planlocatie vormt de grens tussen het open veengebied en de bebouwde kern van Leerboek. Het behoud van de waterloop en de voorgestelde bouwrichting van de woning, zijn aspecten die bijdragen aan een ruimtelijke inpassing van de woning in het landschap. Het initiatief doet geen onevenredige afbreuk aan de kwaliteiten van de contactzone tussen landschap en bebouwing. Het initiatief sluit daar mee aan bij het gebiedsprofiel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018 (ontwerp)

De gemeente Zederik heeft in januari 2015 een ontwerp Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018 gepubliceerd. Het doel van de gemeente is een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik is gestart met de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie. De demografische ontwikkelingen zijn hoofdzakelijk:

- Vergrijzing;
- Groeiende groep alleen staande ouderen.

Als gevolg van deze ontwikkelingen ontstaat er binnen 10 jaar minder behoefte aan nieuwbouw. Dit komt door de afnemende groep jonge huishoudens en het vrijkomen van de woningen van de babyboomgeneratie. De nieuwe woonvisie geeft richting aan deze ontwikkeling met behulp van een viertal richtlijnen:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: door de demografische ontwikkelingen groeit de vraag naar seniorenwoningen en goedkope woningen voor ouderen en alleenstaande;
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten;
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en deze concentreren nabij voorzieningen;
- Levensloopbestendig en duurzaam: Aanpassen van woningen ten behoeve van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking.

Planspecifiek:

Voorliggend plan voorziet in de komst van één nieuwe woning. In die zin is de bijdrage van voorliggend plan aan de totale woningvoorraad binnen de gemeente Zederik zeer gering. De 'Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018' staat de uitvoering van voorliggend initiatief niet in de weg.

3.3.2 Welstandsnota Zederik 2013

Op 23 december 2013 heeft de gemeenteraad Zederik de 'Welstandsnota Zederik 2013' vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden en het legt voor bepaalde gebieden beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De gemeentelijke welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken.

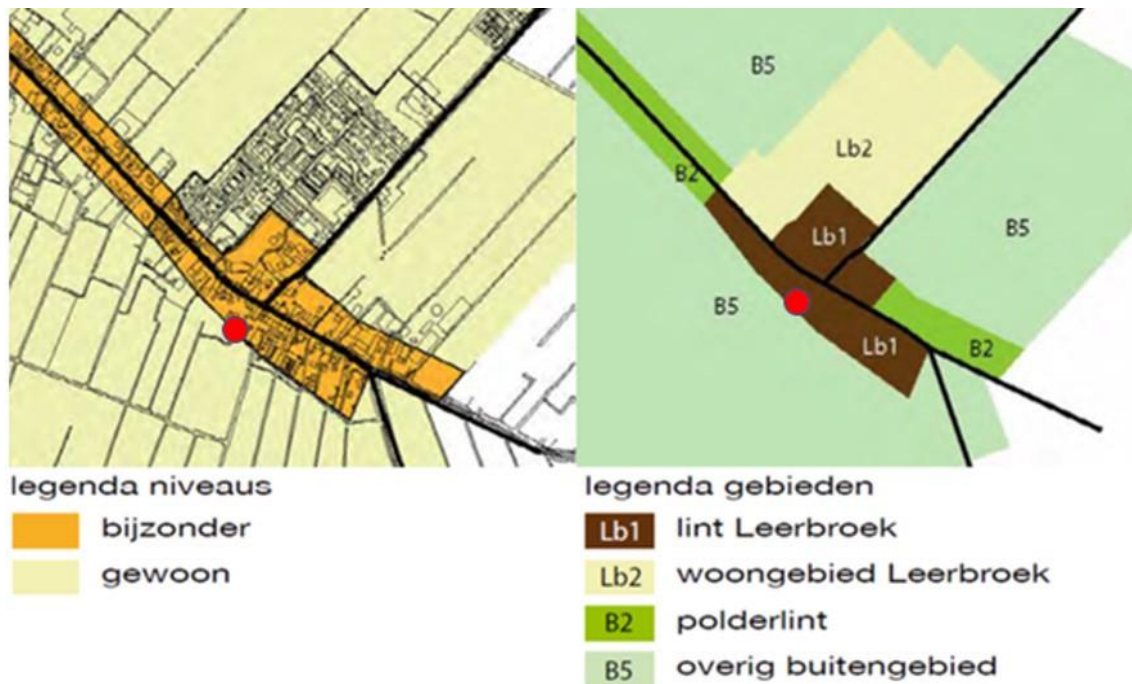
Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsniveaus mogelijk:

- het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht,
- het bijzondere welstandsgebied,
- het gewone welstandsgebied,
- het welstandsvrije gebied.

Het grootste deel van de gemeente Zederik behoort tot 'het gewone welstandsgebied'. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van de basiskwaliteit, met daarbij voldoende vrijheid voor de burger. Bouwplannen doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de omgeving. In de bijzondere en beschermde gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. In de gemeente Zederik worden geen welstandsvrije gebieden aangewezen. De gemeente wenst in alle gebieden minstens een basiskwaliteit te handhaven.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied valt, zoals zichtbaar op navolgende afbeelding, binnen het gebied 'Lint Leerbroek', aangeduid als 'Lb1' en binnen het 'bijzondere' welstandsgebied.



Uitsnede niveaukaart Leerbroek

Het gebied met de aanduiding 'lint Leerbroek' is het oudste deel van Leerbroek. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing aan groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het lint is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen. Dit gebied heeft tevens de aanduiding 'bijzonder welstandsgebied'. Het beleid voor deze gebieden is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

Voorliggende ontwikkeling biedt een kans om een huidig verrommeld gebiedje op te knappen tot een woonperceel dat aansluit op omliggende kwaliteiten. De bouwmassa van de nieuwbouwwoning is daarbij in harmonie met het dorpse karakter van het gebied. In het kader van de omgevingsvergunning zal een welstandstoetsing plaats hebben.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 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.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan 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 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk 1 woning. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen 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 uitwerkingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als (basis voor de) aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met betrekking tot het aspect bodem is verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Inventerra Milieuadviesbureau (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1.). Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de zintuiglijk verdachte, kleiige bovengrond (puin en koolas) op de locatie (0 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, zink en PAK en matig verontreinigd met lood;
- de zintuiglijk verdachte, slibhoudende, kleiige ondergrond (1,0 – 1,2 m-mv) is licht verontreinigd met koper;
- de zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond op de locatie (1,2 – 1,9 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is licht verontreinigd met barium, kwik
- en molybdeen.

Vanwege de aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater, wordt de hypothese 'verdachte locatie' bevestigd. Daarbij worden de verontreinigingen met zware metalen en PAK toegeschreven aan een diffuse historische bodembelasting in combinatie met de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. De licht verhoogde concentraties in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreiniging een historisch geval van verontreiniging betreft (van vóór 1 januari 1987) en mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren).

Lood

Bij het aantonen van matige verontreinigingen in een mengmonster (zoals in dit geval lood) dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of er mogelijk sprake is van hogere gehalten. In dat geval kan namelijk sprake zijn van een zogenaamd geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake indien

meer dan 25 m³ grond tot boven de interventiewaarde verontreinigd is. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek naar lood uit te voeren.

Asbest

Conform het beleid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid dient bij de aanwezigheid van puin in de bodem een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Derhalve kan het bevoegd gezag een asbestonderzoek conform de NEN 5707/5897 eisen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde Verkennende bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie, maar dat in het vervolgstadium aanvullend onderzoek naar lood en asbest vereist kan zijn.

4.1.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Planspecifiek

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Leerbroek, waar een maximum snelheid geldt van 30 km/u. Nader onderzoek is voor deze wegen niet noodzakelijk. Daarbij is er geen aanleiding om te veronderstellen dat aan de betreffende 30 km-wegen het aanvaardbare woon- en leefklimaat in het geding is. Het initiatief is derhalve uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Het doel van Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate' bijdragen en de Regeling 'Niet in betekende mate' bijdragen. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de woning zal nagenoeg geen effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woning is zeer gering. Het project draagt daarmee 'Niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas Leefomgeving wel gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijn stof (PM10, bedraagt 12,2) en over 2015 van stikstofdioxide (NO2, bedraagt 19,1) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie goed is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In tabel 1 zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

Milieucategorie	Richtafstand tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5	500 - 1.000 meter	300 - 700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel 1: richtafstanden per milieucategorie

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat.

Bovendien moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (milieuvergunning) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften hebben onder meer als doel de hinder voor de omgeving te reguleren en op een acceptabel niveau te houden. Deze voorschriften bieden daarom ook inzicht in de hindersituatie.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één woning. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Leerbroek. Naast het plangebied zijn woningen, een aantal maatschappelijke functies waaronder een kerk, en een aantal niet-agrarische bedrijven gelegen. Hierdoor kan het gebied worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Autodealer Herber van Zessen, Recht van Ter Leede 38a is vanuit het aspect milieuzonering mogelijk relevant voor het plan. Het bedrijf is gespecialiseerd in het verhuren van bouw- en sloopmachines en is daardoor aan te merken als categorie 3-bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Door de aanwezigheid van een gemengd gebied, kan dit evenwel verlaagd worden naar een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen het plangebied en autodealer Herber van Zessen bedraagt 150 meter. Van enig effect op de planontwikkeling is daardoor geen sprake.

Verder bevindt zich in de directe nabijheid van de locatie een trafohuis. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, waarbij geluid de maatgevende factor vormt. Het trafohuis is niet als zodanig in het geldende bestemmingsplan Kernen Zederik opgenomen, maar is hier onderdeel van de woonbestemming. Gelet ook op het kleinschalige karakter van het trafohuisje, wordt het in het voorliggende geval aanvaardbaar geacht om een woning te realiseren binnen de richtafstand van VNG.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGs) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Planspecifiek

Met behulp van de risicokaart is gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen liggen. De volgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart, waarbij het plangebied is aangeduid met de groene stip.



Fragment risicokaart juli 2017

Op voorgaande afbeelding wordt duidelijk dat ten oosten van het plangebied een bedrijf ligt met de aanduiding 'overige inrichtingen gevaarlijke stoffen'. De hoofdactiviteit van dit bedrijf is het fokken en houden van varkens, waarbij op het terrein een propaan- of een vergelijkbare vloeibare brandbare gasinstallatie aanwezig is in de vorm van een bovengrondse tank. De bijbehorende risicoafstand bedraagt 9 meter. In die zin kan gesteld worden dat dit bedrijf geen effect heeft op de planontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect Externe veiligheid.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.2.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.2.2 Waterschap Rivierenland

Het waterbeheer voor de gemeente Zederik is in handen van het Waterschap Rivierenland. Het speerpunt van het beleid van het Waterschap Rivierenland is 'duurzaam en klimaatbewust'. Om een duurzaam en klimaatbewust waterbeheer te kunnen realiseren, beschikt het waterschap over een klimaatneutraal kantoor, koopt men duurzaam materiaal in, levert het duurzaam terreinbeheer en duurzame energiemaatregelen. Het Waterschap Rivierenland is het eerste waterschap in Nederland dat is toe getreden tot het klimaatverbond. Dit instituut verenigt Nederlandse overheidsorganisaties die daadkrachtig werken aan het verankeren van een beter klimaatbeleid en de uitvoering ervan op lokaal niveau. Het lidmaatschap moet zorgen voor nieuwe inspiratie voor de ingeslagen weg van duurzaamheid.

In het kader van de speerpunten van het beleid is het waterschap verantwoordelijk voor, en werkt het voortvarend aan, een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar Rivierenland. Hierbij heeft het een visie die bestaat uit een missie, een aantal kernwaarden en een toekomstbeeld. De kerntaak is het waterbeheer in Rivierenland. Wederom is het aspect veiligheid een belangrijk onderdeel. Het uitvoeren van de taken doet het waterschap door middel van het inzetten van technische middelen en bijzondere capaciteiten, te weten: dijkbeheer, muskusrattenbestrijding, beheer van watersystemen, waterzuivering, vaarwegenbeheer en grondwaterbeheer. Het waterschap draagt de verantwoordelijkheid bij het inzetten van de middelen en beschikt over de noodzakelijke kennis om tot een juiste inzet te komen.

Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. 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.

Waterplan Zederik

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, heviger 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.

4.2.3 Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Het plangebied, met een totale oppervlakte van ongeveer 470 m^2 , is in de huidige situatie volledig onverhard. Met de bouw van de woning neemt het verhard oppervlakte toe. Echter, dit bedraagt niet meer dan de grens

van 500 m² voor stedelijke gebieden dat het Waterschap Rijnland hanteert. Compensatie is dan ook niet aan de orde. Daarbij wordt de bestaande watergang, grenzend aan het onderhavige perceel, gehandhaafd.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid. In de Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik (oktober 2014) is o.a. het parkeerbeleid bij nieuwe ontwikkelingen beschreven.

Planspecifiek

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeerbeleid moet voor een vrijstaande woning worden uitgegaan 2,3 parkeerplaatsen per woning. Bij voorliggend plan worden drie parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd; dit wordt ook in een regeling in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en zorgt de onderhavige ontwikkeling niet voor een toename van de parkeerdruk op de omgeving. Wel worden twee parkeerplaatsen opgeheven, om plaats te maken voor de toerit tot de onderhavige woning. Elders aan de Kaatsbaan is ruimte aanwezig om deze plaatsen te compenseren. Conform het gemeentelijkbeleid zal de aanvrager een financiële bijdrage leveren aan het Parkeerbonds Gemeente Zederik, waaruit de aanleg betaald gaat worden. In navolgende afbeelding zijn de locaties aangeven waar de opgeheven parkeerplaatsen worden gecompenseerd.



■ Locaties voor compensatie 2 parkeerplaatsen

Schaal 1:500

■ Locatie bestaande ondergrondse containers



Foto locatie 1



Foto locatie 2

Verkeer

De verkeerstoename van het plan op de omgeving is zeer beperkt. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Kaatsbaan. De bestaande verkeersstructuur biedt voldoende capaciteit om de beperkte verkeerstoename op te vangen.

Aan de hand van bovenstaande toelichting kan gesteld worden dat het plangebied uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggend plan is door Blom Ecologie B.V. een Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 2). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied of in de directe omgeving beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen, maar dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Waarschijnlijk is de planlocatie integraal onderdeel van het leefgebied van vleermuizen, maar gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een significante aantasting van dit leefgebied. Verder is het plangebied een geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels en er kunnen mogelijk rugstreeppadden voorkomen.

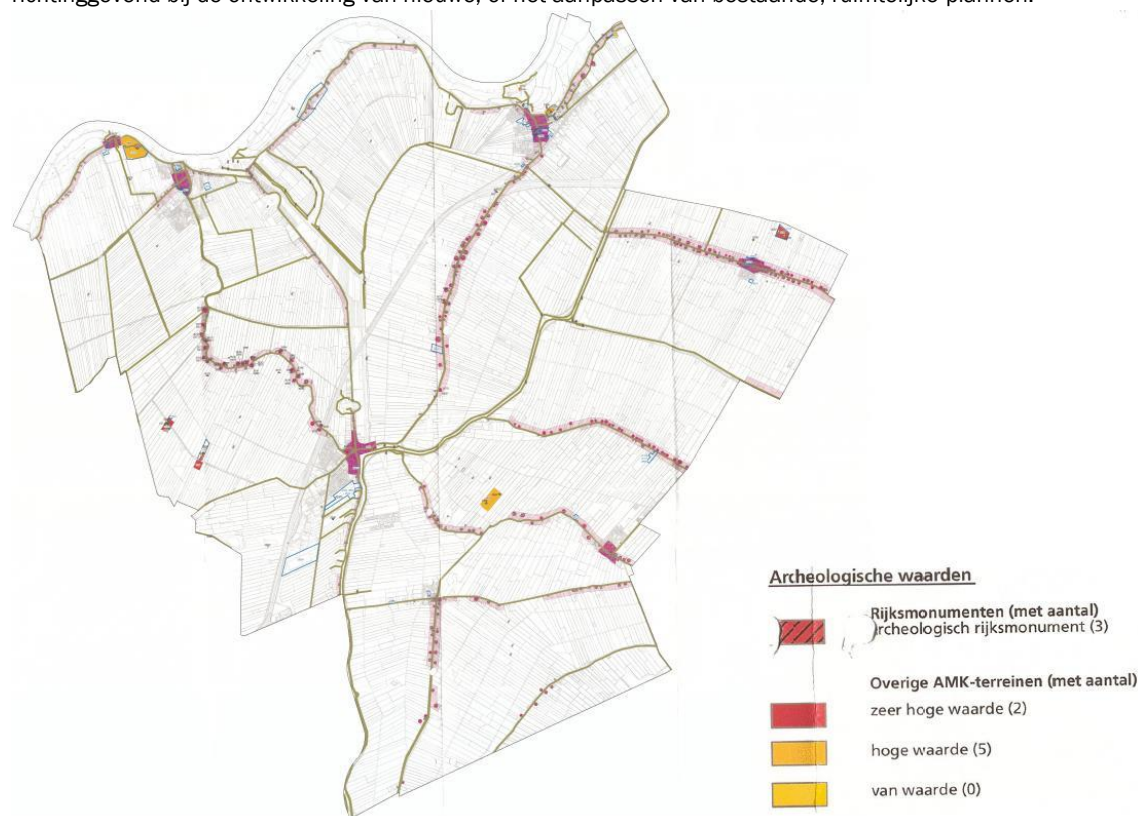
De planlocatie ligt op een afstand van 3,4 km tot het Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk en op een afstand van 3,8 km tot het Natura 2000-gebied Zouweboezem en op een afstand van ten minste 1,4 km tot het Natuurnetwerk Nederland, waarmee deze niet van invloed zijn op het onderhavige plangebied. Verder maakt het geen onderdeel uit van een Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Nationaal Landschap. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

De conclusie is dan ook dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect ecologie.

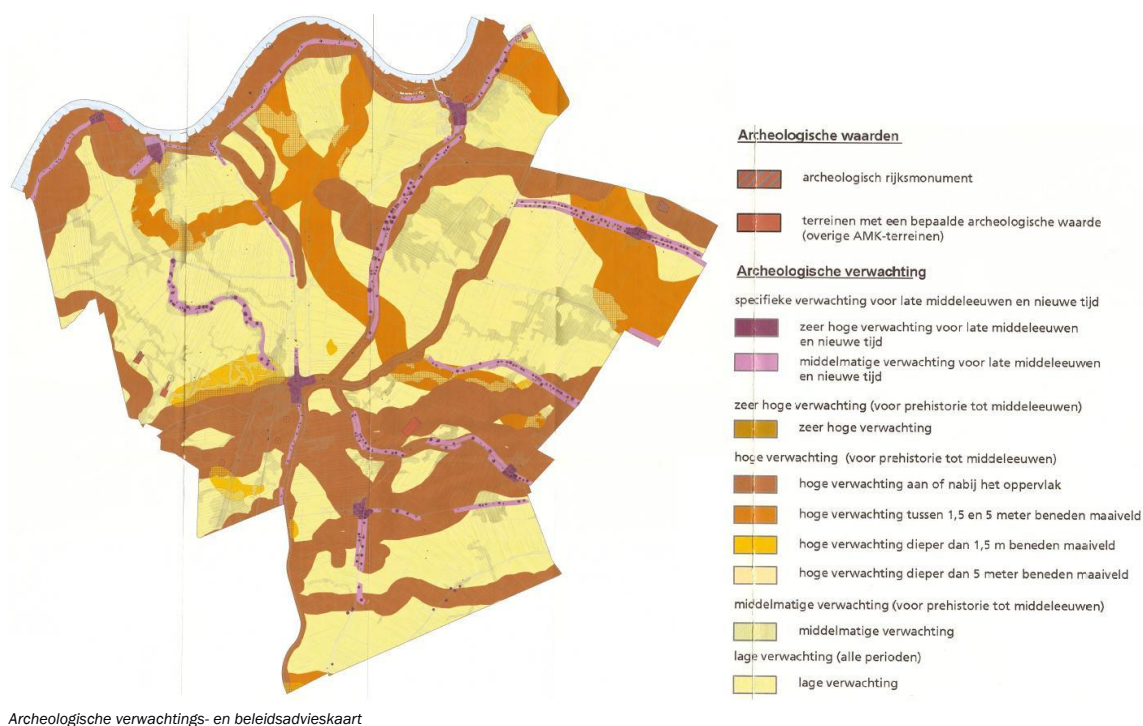
4.5 Archeologie

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'.

De gemeenteraad van de gemeente Zederik heeft op 13 december 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende archeologische waardenkaart en archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Op navolgende afbeeldingen zijn deze kaarten weergegeven. Op deze kaarten staat vermeld welke archeologische waarden en verwachte waarden aanwezig zijn en op welke manier hiermee om gegaan dient te worden bij bodemversturende activiteiten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen.



Archeologische waardenkaart



Planspecifiek

Door Transect is Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3). Uit dat onderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Deze uit zich in de vorm van een cultuurlaag i.c. terplaag in de ondergrond van het gebied. Het betreft de bovenste 1,0 tot 1,4 m van de bodem binnen het plangebied, waarvan de bovenste 35 cm in de bouwvoor is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt ook dat de onderliggende stroomrug-afzettingen een lage archeologische verwachting vertegenwoordigen. Hierin zijn namelijk geen humeuze niveaus, gerijpte trajecten of archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Met een dergelijk onderzoek kunnen de eventueel binnen 1,4 m -mv aanwezige archeologische waarden gekarteerd en gewaardeerd worden. In het kader van de benodigde omgevingsvergunning dient dit nadere onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering. Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen.

4.6 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek

De kern van Leerbroek wordt gevormd door een deel van een polderlint met de oudste dicht tot halfopen bebouwingsstructuur langs de Dorpsweg en Recht van ter Leede. Buiten de kern, langs de Leerbroekseweg is de historische bebouwingsstructuur van het lint meer verspreid. Rond de Raadhuisstraat en de Hoogstraat bevindt zich een kleine dorpskern met een aaneengesloten bebouwingsstructuur van na 1950. De cultuurhistorische waarde van het lint is redelijk hoog omdat met name de structuur van het polderlint nog vrijwel intact is. Dit geldt ook voor de overgang van de nederzetting naar het landschap. De bebouwing is minder waardevol.

Zowel de Leerbroekseweg als de Leerboekse Kerkweg zijn poldergrenzen en van daaruit historisch landschappelijk waardevol.

Het plangebied ligt niet direct aan het historische lint van Leerbroek. Tevens zijn binnen de planlocatie geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Omdat het plangebied wel onderdeel uitmaakt van een gebied met veel cultuurhistorische waarden is met het ontwerp rekening gehouden dat de woning qua massa en bouwvorm aansluit en opgaat in de bebouwing uit de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een transformatorhuisje. Om de gevolgen van de aanwezigheid van dit transformatorhuisje op de ontwikkeling van de nieuwe woning te onderzoeken, zal voorafgaand aan de bouw van de woning een Klic-melding worden gedaan. Waar nodig worden bij de (bouw-)werkzaamheden maatregelen getroffen om het functioneren van het transformatorhuisje niet in gevaar te brengen.

Het aspect kabels en leiding vormt geen beletsel voor het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

Er is voortgeborduurd op de plansystematiek van de gemeente Zederik, waarbij gebruik is gemaakt van de regels zoals die in het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' zijn opgesteld. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

In navolging van de systematiek van het bestemmingsplan Kernen Zederik, wordt het woonperceel voorzien van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

- Bestemming 'Tuin'

Het gebied voor de voorgevel is voorzien van de bestemming Tuin. De binnen de gemeente gebruikelijke mogelijkheden worden hier geboden. Verder is het gebied aangeduid voor 'specifieke vorm van tuin - parkeren', om daarmee het beoogde parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

- Bestemming 'Wonen'

De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding wordt middels een bouwvlak de positie van de woning begrensd. Binnen dit bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De te hanteren maximale goot- en bouwhoogten van de woning zijn op de verbeelding vermeld.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 beschermt de archeologische waarden in het plangebied. Bij ingrepen in de bodem is een aanvullende omgevingsvergunning nodig.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

in dit hoofdstuk staan onder andere de (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit hoofdstuk kunnen bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Zo is hier het gebruik ten behoeve van bed & breakfast geregeld, conform de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Zederik. Tevens zijn de voorwaarden opgenomen waaronder mantelzorg is toegelaten.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt, naast een aantal overgangsbepalingen, de naam van het bestemmingsplan gegeven.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 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;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg en inspraak

In het kader van het wettelijk vooroverleg artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Hier op zijn geen reacties gekomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2017 tot en met 1 februari 2018 voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf inspraakreacties ingediend over de ontsluiting van de woning en het parkeren. In de Nota inspraak, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn de inspraakreacties voorzien van een gemeentelijke reactie. De inspraakreacties hebben geleid tot een

aanvulling in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij in de toelichting inzichtelijk is gemaakt waar parkeerplaatsen worden gecompenseerd.

6.2.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf komen de eventuele zienswijzen aan bod.