

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Tienhoven, Lagewaard 5'



NL.IMRO.0707.BPLagewaard5-VO01

Status: Voorontwerp
Versie: 1.1

Langerak, 26-02-2018

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur	4
2.2.2 Huidig gebruik	5
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ontsluiting en parkeren	10
3.3 Landschappelijke inpassing	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	14
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	17
4.3 Regionaal Beleid	18
4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'	19
4.5 Conclusie	20
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	21
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	21
5.2 Geluidhinder	23
5.3 Bedrijven en milieuzonering	24
5.4 Bodem	26
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
5.6 Watertoets	30
5.7 Flora en fauna	35
5.8 Luchtkwaliteit	38
5.9 Externe veiligheid	39
6 JURIDISCHE PLANOPZET	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Systematiek van de regels	42

6.3 Bestemmingen	42
6.4 Aanduidingen	42
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	43
8.1 Vooroverleg	43
8.2 Zienswijzen	43

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Schetsplan	Bouwkundig teken- en adviesburo Korevaar & den Breejen	2718	07-03-2017
2	Verkennd bodemonderzoek (incl. asbest)	Bakker Milieuadviezen	BM/23181-2017	Dec. 2017
3	Verkennd archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4507	15-12-2017
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20171102-9-16336	02-11-2017
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/490/r	06-12-2017

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven is al jarenlang een koelcentrum gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Door de groei van het bedrijf kampt het bedrijf al enige tijd met ruimtegebrek. In het kader van een goede en toekomstbestendige bedrijfsvoering is het noodzakelijk het koelcentrum uit te breiden. Het plan is om het jongste en het grootste koelgebouw, gelegen aan de zuidzijde van het perceel, in noordelijke richting uit te breiden. Het oude en kleinere koelgebouw, op het noordelijk deel van het perceel, zal worden gesaneerd.

Het beoogde plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015). De beoogde uitbreiding van het koelgebouw in noordelijke richting is gepland buiten het bouwvlak en deels op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarbij zijn de bouw- en goothoogte van de uitbreiding van het koelgebouw hoger dan toegestaan.

Op 21 maart 2017 is een schetsplan/principeverzoek ingediend bij de gemeente Zederik. Op 12 juni 2017 heeft het college besloten in te stemmen met het schetsplan/principeverzoek middels een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Lekdijk en de Lagewaard. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door boomgaarden en de perceelsgrens met het naastgelegen perceel Lekdijk 41.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

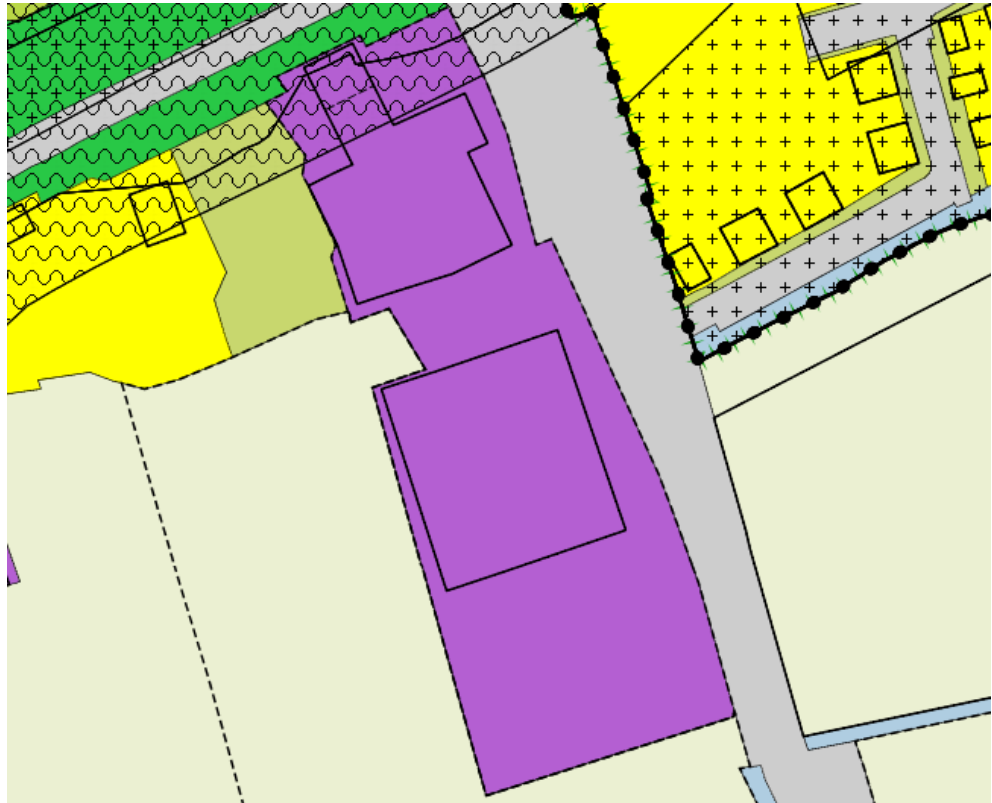
- Agrarisch;
- Bedrijf.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak (noordelijk en zuidelijk bouwvlak);
- Functieaanduiding 'fruitteelt' (ter plaatse van bestemming 'Agrarisch');
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf en koelgebouw' (ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf');
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

1.4 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Tienhoven is één van de kernen van de gemeente Zederik. De gemeente Zederik behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de noordoosthoek van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.500 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het dorp Tienhoven telt ongeveer 760 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing langs de Lekdijk. De lintbebouwing langs de Lekdijk bestaat uit gemengde functies, kleinere percelen met burgerwoningen, grotere agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Door het gemengde gebruik is er sprake van differentiatie in de inrichting van de lintbebouwing. De inrichting kenmerkt zich door een begrenzing van eerste lijnsbebouwing, in dit geval de bedrijfswoning. En daarnaast een achterbegrenzing van de bebouwing, tweede lijnsbebouwing, de bestaande bedrijfsbebouwing. De lintbebouwing langs de Lekdijk ontstaat vanuit bebouwing direct langs de dijk welke zich op een natuurlijke manier uitrolt middels overige bebouwing naar achteren (de tweede lijn). De (bedrijfs)woning en de achterliggende (bedrijfs-)bebouwing vormen doorgaans een aaneengesloten bouwensemble.

Kenmerkend voor de Lekdijk is de afwisseling van grote klassieke boerderijen met kleine(re) burgerwoningen. De gebruikte architectuur is wisselend en de gebruikte materialen overwegend traditioneel. De grotere boerderijen zijn vaak monumentaal en rijker gedetailleerd dan de kleinere woonhuizen. De verhoudingen van de gebouwen zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte natuurlijke materialen zijn vakkundig verwerkt. De hoofdvolumes zijn voornamelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. Overwegend zijn er zadeldaken toegepast of een afgeleide hiervan (bijv. wolfseind.) De gebruikte kleuren zijn ingetogen en zijn in harmonie met het landschap. Indien aanbouwen aanwezig zijn, zijn deze altijd ondergeschikt aan het hoofdvolume. De bijgebouwen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdvolume langs de Lekdijk. De ondergeschikte bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of potdekselwerk en hebben overwegend een donkerdere kleur dan de hoofdvolumes. De bijgebouwen hebben een rechthoekige opbouw en zijn parallel aan het slagenlandschap gepositioneerd. De bijgebouwen worden overwegend gekenmerkt door een heldere of eenduidige kapvorm.

Het plangebied is tenslotte gelegen in het slagenlandschap nabij de dijk. Het slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door een wijds open landschap waarbinnen individuele kleinschalige geriefbosjes en akkers van bomen, bijvoorbeeld elzen, zijn opgenomen. Deze lopen voornamelijk van noord naar zuid. Binnen dit open landschap bevinden zich kaden en ontginningsassen die veelal beplant zijn met bomen al dan niet in knotvorm of als hakhout.



Afbeelding 3: Straatbeeld ter hoogte plangebied

2.2.2 Huidig gebruik

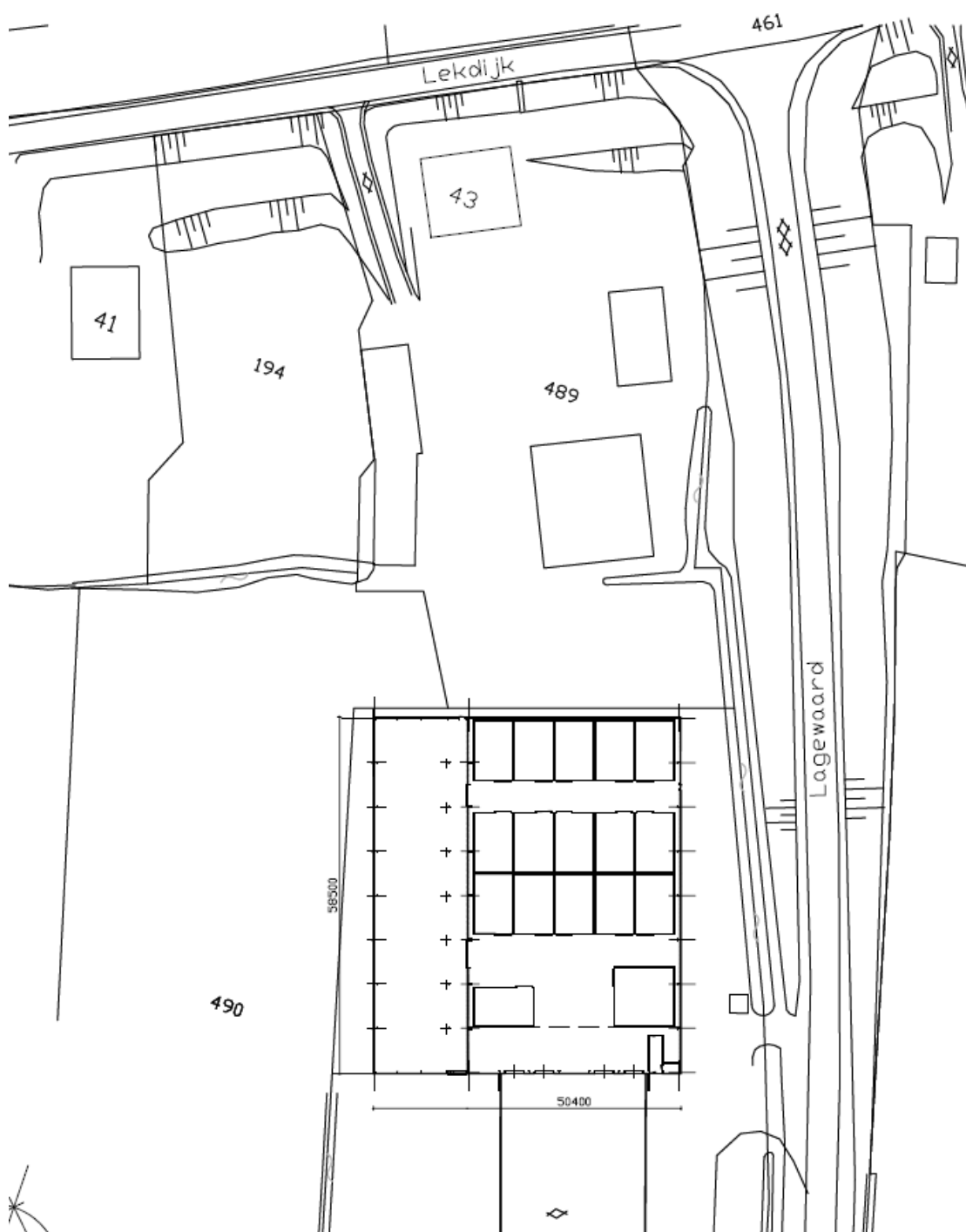
Op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven is al jarenlang een koelcentrum gevestigd. Op het noordelijk deel van het bedrijfsperceel is de bedrijfswoning met twee oude karakteristieke schuren en het oude koelgebouw gelegen. De bedrijfswoning met de karakteristieke bijgebouwen vormen een behoudenswaardig bebouwingsensemble. Op het zuidelijk deel van het bedrijfsperceel is het nieuwe grote koelgebouw gelegen. Het achterterrein wordt gebruikt voor het laden lossen van vrachtwagens (buitenterrein)



Afbeelding 4: Bestaande situatie (deel 1)



Afbeelding 5: Bestaande situatie (deel 2)

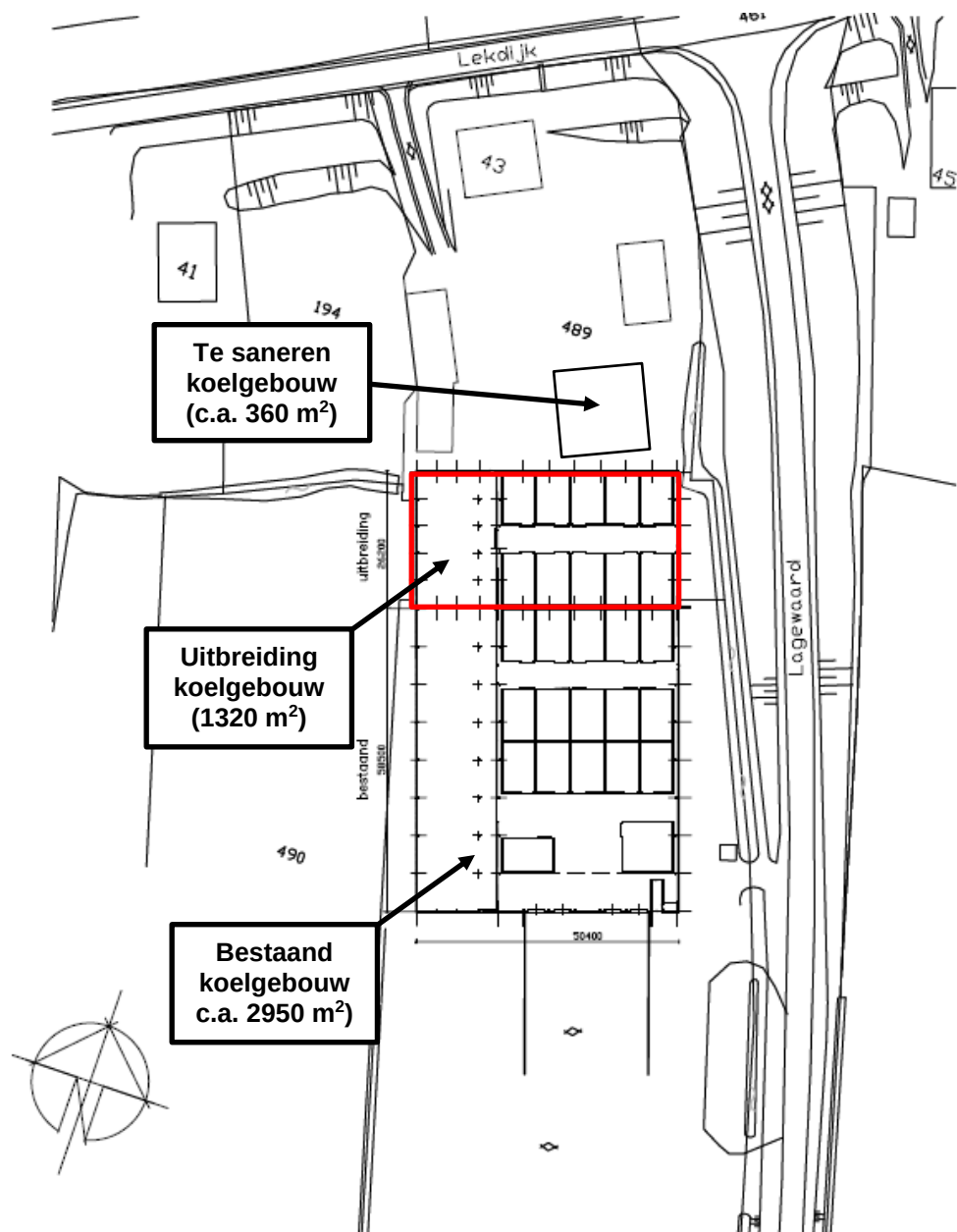


Afbeelding 6: Plattegrond bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven is al jarenlang een koelcentrum gevestigd. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgeemaakt. Door de groei van het bedrijf kampt het bedrijf al enige tijd met ruimtegebrek. In het kader van een goede en toekomstbestendige bedrijfsvoering is het noodzakelijk het koelcentrum uit te breiden. Het plan is om het grootste koelgebouw in noordelijke richting met vijf spantvakken uit te breiden. De uitbreiding bedraagt 1320 m² (26,2 meter bij 50,4 meter). Wat betreft de maatvoering en architectuur van de uitbreiding van het koelgebouw wordt aangesloten bij de maatvoering van het bestaande koelgebouw (bouw- en goothoogte van 12,8 meter en 8 meter). Het oude koelgebouw op het noordelijk deel van het bedrijfsperceel (circa 360 m²) zal worden gesaneerd. De realisatie van de uitbreiding van het koelgebouw zal plaatsvinden nadat het kleine koelgebouw is gesaneerd.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie



Afbeelding 8: Impressie nieuwe situatie (deel 1)



Afbeelding 9: Impressie nieuwe situatie (deel 2)



Afbeelding 10: Impressie nieuwe situatie (deel 3)

Om het beoogde plan zal het zuidelijke bouwvlak in noordelijke richting worden uitgebreid. Het bouwvlak komt strak op het koelgebouw (inclusief uitbreiding) te liggen. Ter compensatie wordt het noordelijk bouwvlak verkleind. Per saldo blijft het de oppervlakte bouwvlak op het bedrijfsperceel, en daarmee de bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel, gelijk aan de bestaande situatie.



Afbeelding 11: Nieuwe situatie bouwvlakken

3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het bedrijfsperceel wordt thans ontsloten middels een uitritconstructie op de Lekdijk en de Lagewaard. Het vrachtverkeer betreedt het terrein via de uitritconstructie aan de Lagewaard. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Parkeren

De gemeente Zederik heeft in oktober 2014 de Nota Parkeerbeleid vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeerbeleid. In bijlage 2 van de Nota Parkeerbeleid zijn de parkeernormen gebundeld in een schema. Het onderhavige gaat uit van de uitbreiding van een koelcentrum. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Zederik worden parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 80% meegeteld in de totale parkeerbalans.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoning valt onder het woningtype 'Woning Duur met een enkele oprit'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers). Dit resulteert in een parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Gezien parkeerplaatsen op eigen terrein maar voor 77,3% ($1,7 / 2,2$) worden meegeteld in de totale parkeerberekening dienen voor de bedrijfswoning in totaal 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ($4 \text{ parkeerplaatsen} \times 0,773 = 3,1 \text{ parkeerplaatsen}$). Rondom de bedrijfswoning is voldoende ruimte voor het parkeren minimaal 4 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

Koelcentrum

Het koelgebouw wordt gebruikt als opslaglocatie voor geconditioneerde bewaring van verse producten. Hiermee valt het binnen de categorie 'arbeidsextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf' van het parkeerbeleid van de gemeente Zederik. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (waarvan 5% voor bezoekers). Het nieuwe koelgebouw (incl. uitbreiding) heeft een oppervlakte van 4270 m². Hiermee komt de parkeerbehoefte op 38,4, afgerond 39 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Binnen het bedrijfsbestemmingsvlak is ruimte voor het parkeren van minimaal 39 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Allereerst zorgt de sanering van het oude koelgebouw voor een afname van het aantal losse gebouwen hetgeen een minder rommelig aanzicht zal geven. Uitsluitend de karakteristieke bijgebouwen achter de bedrijfswoning blijven in het noordelijk deel behouden. Door de uitbreiding van het koelgebouw in combinatie met de sloop van de kleine koelgebouw wordt de bedrijfsbebouwing meer geconcentreerd op het bedrijfsperceel. Daarbij wordt door de sloop van het kleine koelgebouw een open ruimte gecreëerd ten noorden van de uitbreiding. Door een gedeelte van het bouwvlak weg te nemen is toekomstige bebouwing op deze locatie uitgesloten. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Ten oosten van het bestaande koelcentrum is thans een houtwal aanwezig. Ter hoogte van de uitbreiding van het koelcentrum wordt zowel aan de noord- als de oostzijde een houtwal gerealiseerd, waarmee het koelcentrum uit het zicht wordt onttrokken (zie afbeeldingen 8 t/m 10).

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het begrip stedelijke ontwikkeling is in deze definitie niet nader gedefinieerd.

Een plan ten aanzien van een bestaand bedrijf voorziet in ruimere bouw-mogelijkheden en verruiming van gebruiksmogelijkheden, dan wordt het plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangenomen (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201311798/1/R1). Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. In dat geval kan worden geoordeeld dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL: RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van een koelgebouw voor geconditioneerde bewaring van verse producten. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 1320 m². Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

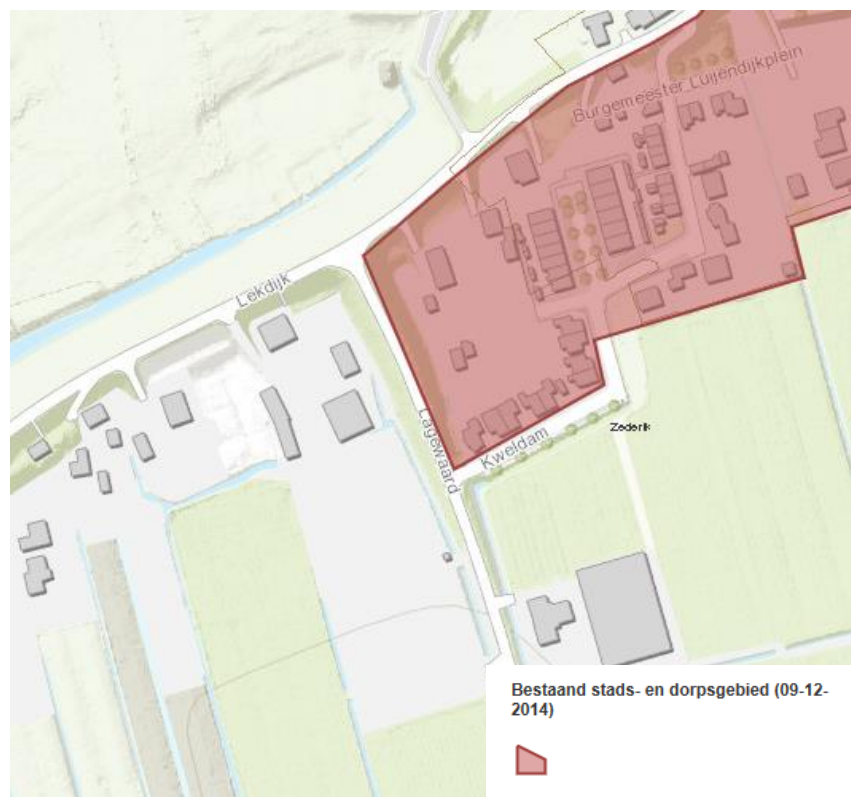
1. Trede 1: Aantoonbare behoefte

Het koelcentrum is al jarenlang gevestigd op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. Het bedrijf betreft een agrarisch gerelateerd en functioneel aan het buitengebied (fruitteelt) verbonden bedrijf. De huidige opslagcapaciteiten ter plaatse zijn niet toereikend voor de huidige groei van het bedrijf, waardoor bedrijfsuitbreiding noodzakelijk is. Vanwege de regionale gebondenheid van het bedrijf is verplaatsing van het bedrijf geen optie. De klantenkring van het bedrijf is gevestigd in de omgeving van het bedrijf. Op basis hiervan is sprake van een concrete behoefte naar uitbreiding van de opslagcapaciteiten op deze locatie. De beoogde extra vierkanten meters koelgebouw kunnen overigens thans ook al worden gerealiseerd (op het noordelijk deel). In het kader van een

efficiënte bedrijfsvoering, routing en duurzaamheid (beperking energieverbruik) is het echter wenselijker om het bestaande koelgebouw uit te breiden in plaats van een nieuw koelgebouw op het noordelijk deel te realiseren.

2. Trede 2: Behoeftte opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De uitbreiding wordt echter gerealiseerd op een bestaand bedrijfsperceel (bestaand verhard terrein). Door de uitbreiding van het koelgebouw in combinatie met de sloop van de kleine koelgebouw wordt de bedrijfsbebouwing meer geconcentreerd op het bedrijfsperceel. Gezien het agrarische karakter van het bedrijf is het onderhavige plan een qua aard en schaal passende ontwikkeling in het buitengebied. De uitbreiding van het zuidelijk bouwvlak wordt gecompenseerd door een verkleining van het noordelijk bouwvlak. Per saldo blijft het de oppervlakte bouwvlak op het bedrijfsperceel, en daarmee de bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel, gelijk aan de bestaande situatie.



Afbeelding 12: Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD)

3. Trede 3: Multimodale ontsluiting

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

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

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

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand koelgebouw op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven. Het agrarisch gerelateerde en regio-gebonden bedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt, waardoor de huidige opslagcapaciteiten ter plaatse zijn niet meer toereikend zijn. Middels het onderhavige plan wordt voorzien in de concrete behoefte aan opslagmogelijkheden en daarmee het creëren van een toekomstbestendige bedrijfs-situatie voor het bedrijf. Door de uitbreiding van het koelgebouw in combinatie met de sloop van de kleine koelgebouw wordt de bedrijfsbebouwing meer geconcentreerd op het bedrijfsp perceel. In het kader van een efficiënte bedrijfsvoering, routing en duurzaamheid (beperking energieverbruik) is het bovendien wenselijker om het bestaande koelgebouw uit te breiden in plaats van een tweede koelgebouw op het bedrijfsp perceel te realiseren. Het plan zorgt voor een intensiever en compacter ruimtegebruik van een bestaande bedrijfsp perceel.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

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

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

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

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

Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Allereerst zorgt de sanering van het oude koelgebouw voor een afname van het aantal losse gebouwen hetgeen een minder rommelig aanzicht zal geven. Uitsluitend de karakteristieke bijgebouwen achter de bedrijfswoning blijven in het noordelijk deel behouden. Door de uitbreiding van het koelgebouw in combinatie met de sloop van de kleine koelgebouw wordt de bedrijfsbebouwing meer geconcentreerd op het bedrijfsperceel. Daarbij wordt door de sloop van het kleine koelgebouw een open ruimte gecreëerd ten noorden van de uitbreiding. Door een gedeelte van het bouwvlak weg te nemen is toekomstige bebouwing op deze locatie uitgesloten. Om een optimale ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken is men voornemens het plangebied op een passende en verantwoorde wijze landschappelijk in te richten. Ten oosten van het bestaande koelcentrum is thans een houtwal aanwezig. Ter hoogte van de uitbreiding van het koelcentrum wordt zowel aan de noord- als de oostzijde een houtwal gerealiseerd, waarmee het koelgebouw uit het zicht wordt onttrokken.

Kwaliteitskaart

De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen vastgelegd op de kwaliteitskaart. Het onderhavige plangebied is enerzijds gelegen in het 'veenweidelandschap' en anderzijds gelegen in 'linten'. De ruimtelijke structuur in het veenweidegebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten.

Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- 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;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Voor ontwikkelingen in de linten heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend;
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Het onderhavige plan sluit aan bij de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit en daarmee bij de richtpunten voor ontwikkelingen in de gebieden 'veenweidelandschap' en 'linten'. De uitbreiding van het koelgebouw wordt gerealiseerd in de tweede bebouwingslijn (vanaf de Lekdijk) binnen het bestaande bebouwingslint op een bestaand bedrijfsperceel. Wat betreft de maatvoering en architectuur van de uitbreiding van het koelgebouw wordt aangesloten bij de maatvoering van het bestaande koelgebouw. De uitbreiding zal worden gerealiseerd in het verlengende van het bestaande koelgebouw.

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

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Het plangebied valt buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het onderhavige plan kan gezien de ligging aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied (zie afbeelding 12) en gezien de aard en schaal van het plan worden gezien als een inpassingsplan binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de verstedelijkingsopgave conform het provinciaal beleid.

Het onderhavige plan zorgt voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast worden individuele, bedrijfs-, maatschappelijke en overige belangen in de directe omgeving niet nadelig beïnvloed.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van in dit geval een ruimtelijke onderbouwing. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen 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 de locaties die,
 - i. Gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig wordt ontwikkeld;
 - ii. Passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. Zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding van een koelgebouw voor geconditioneerde bewaring van verse producten van een agrarisch gerelateerd en regio gebonden bedrijf (Koelcentrum). Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (paragraaf 3.2.1) en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan betreft een ontwikkeling op een bestaande bedrijfslocatie welke qua schaal en aard past binnen het gebied. Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 4.1.3).

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. Het plan is qua aard en schaal passend in dit gebied, sluit sterk aan bij de bestaande identiteit en structuur van het dorp en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het onderhavige plan voldoet aan de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

4.3 Regionaal Beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

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

In het kader van de regionale centrale visie, de vorming van een vitale regio, is het belangrijk dat bedrijven zich goed kunnen ontplooien. Het onderhavige plan biedt het regionaal georiënteerde koelcentrum de mogelijkheid het bestaande koelgebouw uit te breiden, waardoor een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf wordt gecreëerd. Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Zederik', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 juni 2015. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

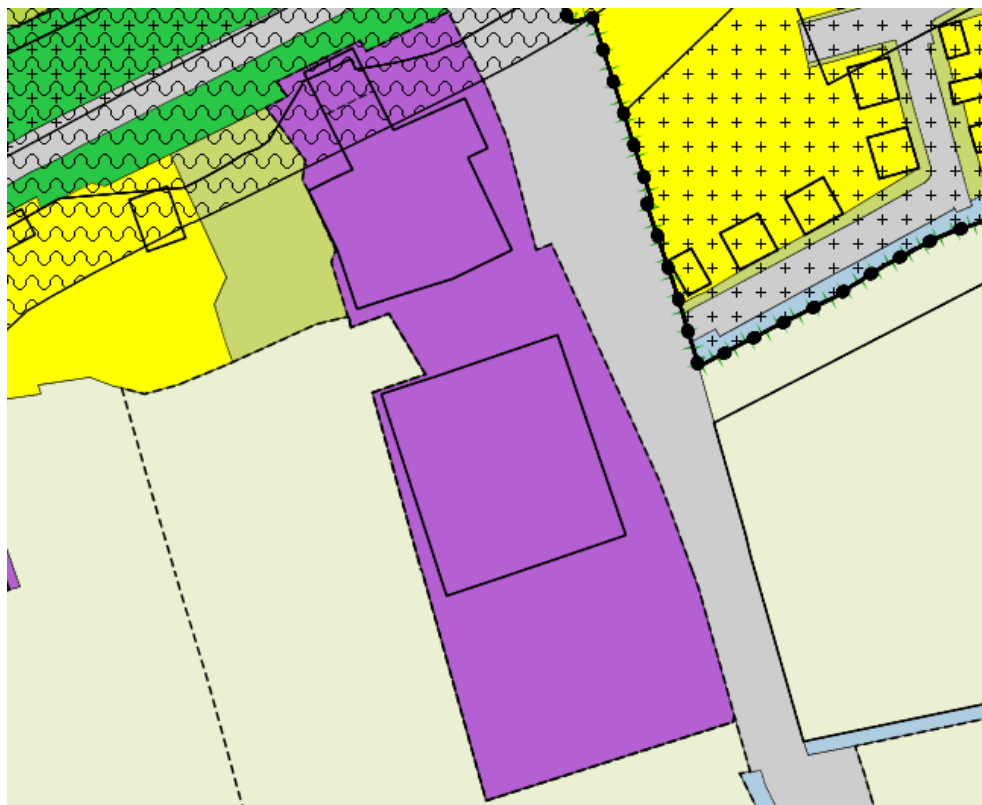
- Agrarisch;
- Bedrijf.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waterstaat – Waterkering;
- Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak (noordelijk en zuidelijk bouwvlak);
- Functieaanduiding 'fruitteelt' (ter plaatse van bestemming 'Agrarisch');
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf en koelgebouw' (ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf');
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'.



Afbeelding 14: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'

Het beoogde plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' (vastgesteld op 29 juni 2015). De beoogde uitbreiding van het koelgebouw in noordelijke richting is gepland buiten het bouwvlak en deels op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarbij zijn de bouw- en goothoogte van de uitbreiding van het koelgebouw hoger dan toegestaan.

4.5 Conclusie

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

- Er is sprake van strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Zederik';
- Het plan voldoet aan de criteria van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk;
- Het onderhavige plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het onderhavige plan is passend binnen de regionale doelstelling om het bedrijfsleven in de regio te ondersteunen/versterken;
- Het onderhavige plan past binnen de rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de uitbreiding van een koelgebouw op het perceel Lagewaard 5 te Tienhoven zal hierna de vraag beantwoord worden of een m.e.r.-(beoordelings) plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat voor het bedrijf is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). Het plan is zeer kleinschalig van aard en omvang. Het betreft hier enkel een 'beperkte' uitbreiding van een koelgebouw met een opslagfunctie.

In zijn arrest van 15 oktober 2009, Commissie tegen Nederland, C-255/08 heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie bepaald dat een toets aan de drempelwaarden ten aanzien van de m.e.r.-beoordelingsplicht als bedoeld in bijlage D bij het Besluit mer 1994 alleen niet voldoende is. Volgens het Hof dient voorts gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn. Deze kunnen aanleiding geven tot een beoordeling en het op basis daarvan eventueel opstellen van een milieueffectrapportage ondanks het feit dat de drempelwaarden zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit niet worden overschreden. Enkele factoren die in bijlage III worden genoemd zijn de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor onder meer Natura 2000-gebieden, en de orde van grootte van het effect van het plan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch planologisch mogelijk om het ter plaatse gevestigde koelcentrum uit te breiden. De uitbreiding betreft een koelgebouw met een oppervlakte van 1320 m². Het koelgebouw wordt gebruikt als opslaglocatie voor geconditioneerde bewaring van verse producten. Tevens zal er voor een deel geparkeerd gaan worden door het personeel. Er vindt op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats en is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen/grondstoffen. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier bedrijfsafval. Doordat op het terrein voornamelijk opslag-activiteiten plaatsvinden is geen verhoogd risico op ongevallen aanwezig.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 510 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot de natuur ten zuiden van de Lek bedraagt circa 195 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 340 m tot het Natura2000-gebied Uiterwaarden Lek en > 2,0 kilometer tot het Natura2000-gebied de Zouweboezem.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden, er geen sprake is van productiewerkzaamheden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de planontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een m.e.r.-aanmeldnotitie nodig. De m.e.r.-aanmeldnotitie dient als bijlage te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van een koelgebouw (opslag). In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelige functie, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft geluidshinder geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van een bestaand koelgebouw. Hiermee is sprake van uitbreiding van een milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken te worden naar de eventuele hinder van de uitbreiding van het koelcentrum ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies (woningen).

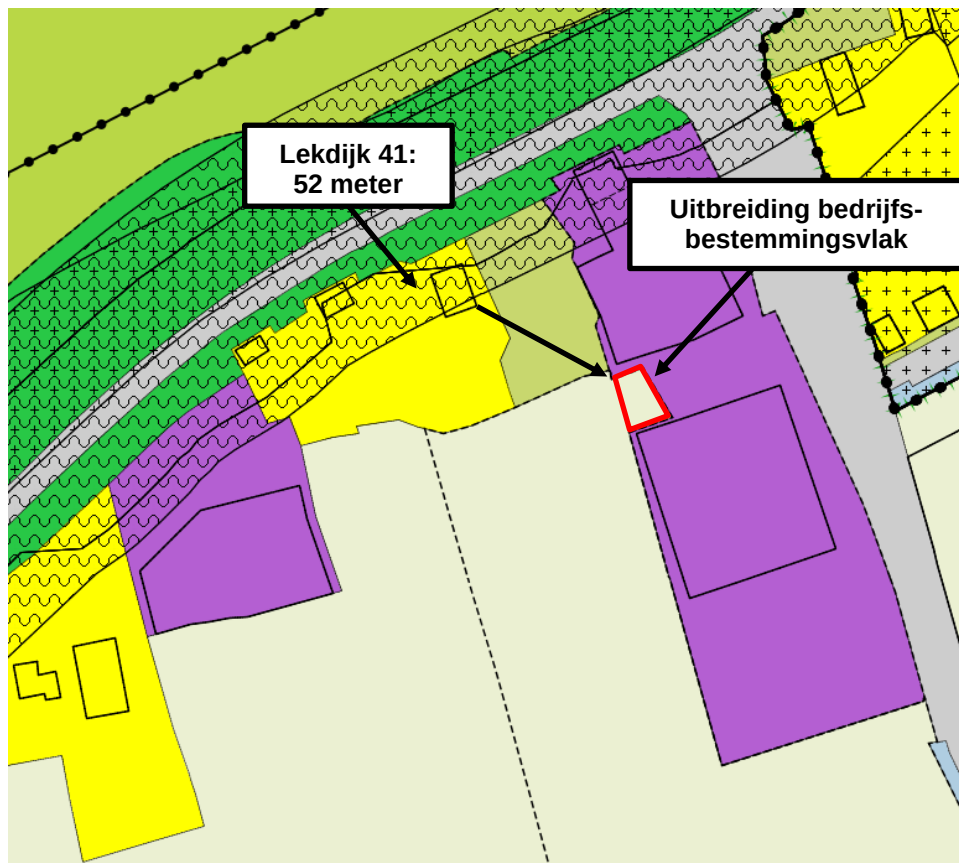
Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) worden deze richtafstanden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende activiteiten) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere milieugevoelige functies (woningen) gelegen. De geplande uitbreiding van het koelgebouw vindt voor het overgrote deel plaats binnen het bestaande bedrijfsbestemmingsvlak, waar het reeds juridisch-planologisch mogelijk is om een koelgebouw te realiseren. Het bedrijfsbestemmingsvlak (en daarmee de milieubelastende activiteiten) wordt niet uitgebreid in oostelijke richting. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er wat betreft de woningen aan de oostzijde sprake is van een gelijkblijvende situatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor de woningen ten oosten van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het koelcentrum niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Aan de westzijde wordt ten behoeve van de uitbreiding van het koelgebouw het bedrijfsbestemmingsvlak voor een klein deel uitgebreid (zie afbeelding 15). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de uitbreiding getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering behoort het koelcentrum binnen de categorie 'distributiecentra, pak- en koelhuizen' (milieucategorie 3.1). Voor deze categorie geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid (30 meter voor geur en 10 meter voor stof en gevaar).

De dichtstbijzijnde woning aan de westzijde van het plangebied betreft de woning Lekdijk 41 te Tienhoven. Deze woning is gelegen op circa 52 meter van de uitbreiding van het bedrijfsbestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.



Afbeelding 15: Afstand tot woning Lekdijk 41 Tienhoven

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en dat het koelcentrum niet (verder) in hun bedrijfsvoering wordt beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied in kaart te brengen is door Bakker Milieuadviezen en Linge Milieu bv een verkennend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek) uitgevoerd. De conclusies uit deze onderzoeken luiden:

- *'De tamelijke ongeroerde bovengrond (matig humeuze zandige klei) ter plaatse van de boringen 1, 3, 6 en 9 bevat alleen een minimaal verhoogd gehalte aan DDE. De parameters uit het NEN 5740-pakket zijn niet verhoogd aangetroffen. Het minimaal verhoogde DDE-gehalte is toe te schrijven aan het boomgaardverleden;*
- *De geroerde bovengrond met bijmengingen van puin- en kooldeeltjes ter plaatse van de boringen 2, 4, 5 en 7 is licht verontreinigd met koper, lood, zink, PAK en HCH (Hexachloorhexaan). Laatstgenoemde stof heeft mogelijk ook te maken met het voormalige boomgaardverleden. De genoemde verhogingen hebben geen consequenties;*
- *De humeuze kleiige ondergrond is licht verontreinigd met een aantal zware metalen en PAK;*
- *De slootdempingsgrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, kwik, zink en PAK. Deze grond bevat lichte bijmengingen van puinresten en kooldeeltjes maar tevens zijn geringe hoeveelheden plasticresten aangetroffen;*
- *Uit een separaat door Linge Milieu uitgevoerd asbestonderzoek blijkt dat in de zwak puinhoudende bovengrond op het onverharde terrein geen enkel asbesthoudend deeltje is aangetroffen. In de slootdempingsgrond (separaat onderzocht) is één enkel asbesthoudend deeltje aangetroffen met een massa van slechtst 1 mg, ofwel ruim beneden de maximale waarde van 100 mg/kgds;*
- *In het grondwater overschrijdt het gehalten aan barium de streefwaarde, hetgeen een niet relevante verhoging is.*

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van het koelhuis.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft bodemkwaliteit belemmeringen. Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

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

Beleidsnota Archeologie

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

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

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

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zederik is te zien dat het plangebied deels is gelegen op gronden met een:

- Hoge verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen dieper dan 5 meter beneden maaiveld. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 500 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel);
- Hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 150 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin);
- Middelmattige verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 20 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (roze).



Afbeelding 16: Uitsnede archeologische beleids- en advieskaart

De uitbreiding van het koelhuis (de fysieke ingreep) is gelegen op gronden met een hoge verwachting tussen 1,5 en 5 meter beneden maaiveld voor prehistorie tot middeleeuwen. In het onderhavige plan is sprake van een bodemingreep groter dan 250 m². Door ADC ArcheoProjecten is een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- **‘Wat is de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van de ondergrond in het plangebied?**
De oorspronkelijke bodemopbouw van het plangebied bestaat uit oever- op beddingafzettingen van de Lek. In de top van de oeverafzettingen is een 35 tot 55 cm dikke bouwvoor gevormd. De bouwvoor wordt plaatselijk afgedekt door een kleilaag.
- **In hoeverre is deze opbouw nog intact?**
De bodemopbouw is grotendeels intact. In het noordwesten van het plangebied is de opbouw echter verstoord tot 170 cm –mv, tot in de beddingafzettingen. Het betreft hier waarschijnlijk een recente verstoring, mogelijk gerelateerd aan de voormalige functie van het gebied als boomgaard.
- **Bevinden zich archeologisch relevante afzettingen in het plangebied?**
Tijdens het onderzoek zijn geen humeuze lagen, kalkloze lagen en/of geheel gerijpte lagen in de oeverafzettingen aangetroffen. Waarschijnlijk is er dus sprake geweest van een continue opslibbing en heeft de oeverwal vermoedelijk geen ondergrond gevormd voor bewoning. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten wordt daarom als laag ingeschat.
- **Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?**
Niet van toepassing.
- **Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?**
Tijdens het booronderzoek zijn enkele baksteenfragmenten in de bouwvoor aangetroffen. De baksteenfragmenten zijn waarschijnlijk tijdens bemesting en grondbewerking in het pakket terecht gekomen en worden daarom niet als archeologische indicatoren beschouwd. Omdat tijdens het veldonderzoek daarom geen archeologische indicatoren aangetroffen zijn, zijn de overige deelvragen niet van toepassing.

Zo ja:

- **Op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP zijn deze archeologische indicatoren aangetroffen?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de horizontaal ruimtelijke spreiding van deze archeologische indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **Wat is de aard en ouderdom van deze indicatoren?**
Niet van toepassing.
- **In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?**
Tijdens het onderzoek zijn geen humeuze lagen, kalkloze lagen en/of geheel gerijpte lagen in de oeverafzettingen aangetroffen. Waarschijnlijk is er dus sprake geweest van een continue opslibbing en heeft de oeverwal vermoedelijk geen ondergrond gevormd voor bewoning. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten wordt daarom als laag ingeschat.
- **In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?**
Door de toekomstige planontwikkeling worden geen archeologische waarden bedreigd.
- **Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?**
Het plangebied wordt als voldoende onderzocht beschouwd.

Aanbeveling

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

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

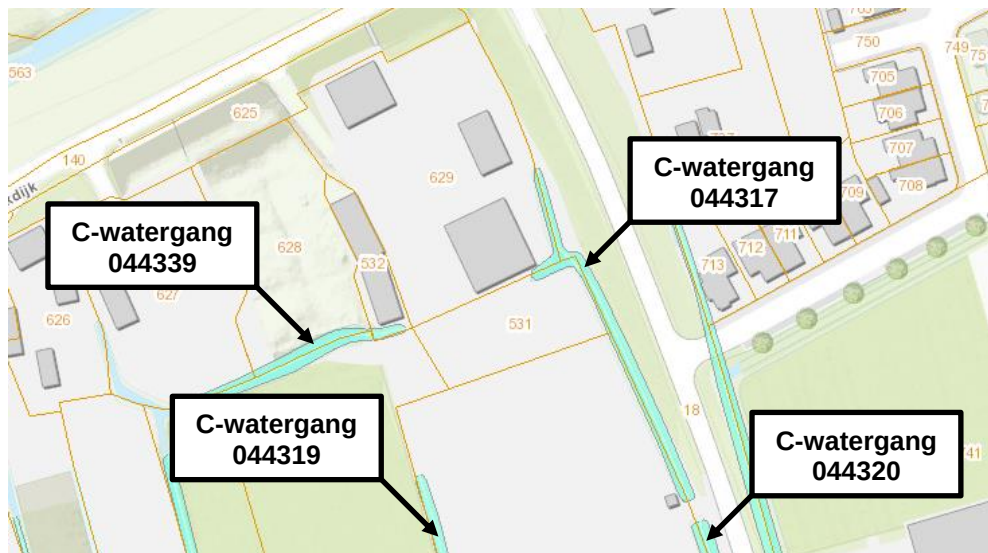
- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water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

Verordening 'de Keur'

Het waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat langs A- en B-watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor een A- en een B-watergang gelden in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een beschermingszone van 5 en 1 meter. Werkzaamheden binnen deze beschermingszones zijn vergunnings- en/of meldingsplichting.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een viertal C-watergangen gelegen. Het plangebied grenst aan de oostzijde van het plangebied aan de C-watergangen 044317 en 044320 en aan de westzijde aan de C-watergangen 044319 en 044339. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. Voor de geplande uitbreiding van het koelgebouw hoeven geen watergangen te worden gedempt. Het aanvragen van een watervergunning en/of het indienen van een melding bij het waterschap Rivierenland is daarmee niet aan de orde.



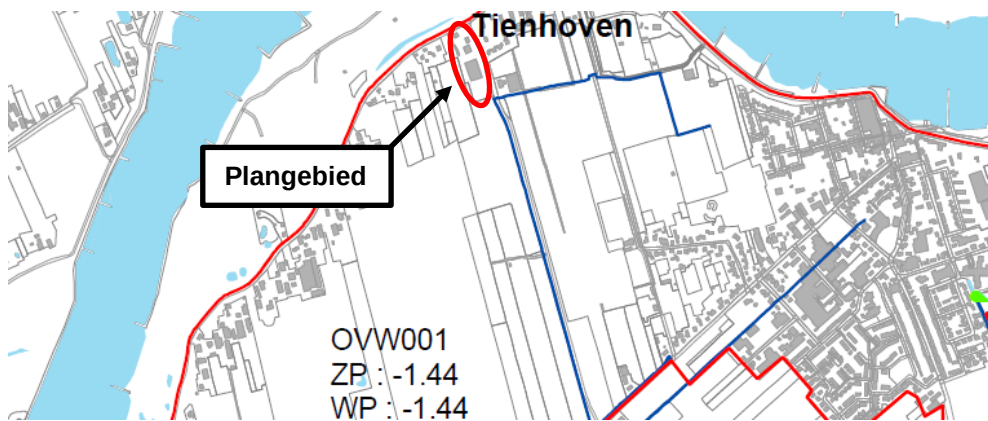
Afbeelding 17: Uitsnede Legger Wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20171102-9-16336). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en compensatie

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW001. Het peilgebied heeft een zomer- en winterpeil van -1,44 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 18: Uitsnede Peilgebiedenkaart Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het landelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de vuistregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren. In het landelijk gebied geldt een eenmalige vrijstelling van 1.500 m².

Tabel 1: Oppervlaktebalans verharding	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Bedrijfswoning	190 m ²
Bijgebouw 1 (oostzijde)	140 m ²
Bijgebouw 2 (westzijde)	265 m ²
Oude koelgebouw	360 m ²
Nieuwe koelgebouw	2950 m ²
Terreinverharding	5000 m ²
Totaal bestaande situatie	8905 m²
Nieuwe situatie	
Bedrijfswoning	190 m ²
Bijgebouw 1 (oostzijde)	140 m ²
Bijgebouw 2 (westzijde)	265 m ²
Nieuw koelgebouw (incl. uitbreiding)	4270 m ²
Terreinverharding	4700 m ²
Totaal nieuwe situatie	9565 m²
Verskil	660 m² toename

Het onderhavige plan resulteert in een beperkte toename aan verharding (660 m²). Gezien de initiatiefnemer nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de vrijstelling voor het realiseren van watercompensatie wordt voor het onderhavige plan gebruik gemaakt van deze vrijstelling. De toename aan verharding blijft onder de grens van 1500 m², waardoor watercompenserende maatregelen niet zijn vereist.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer

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

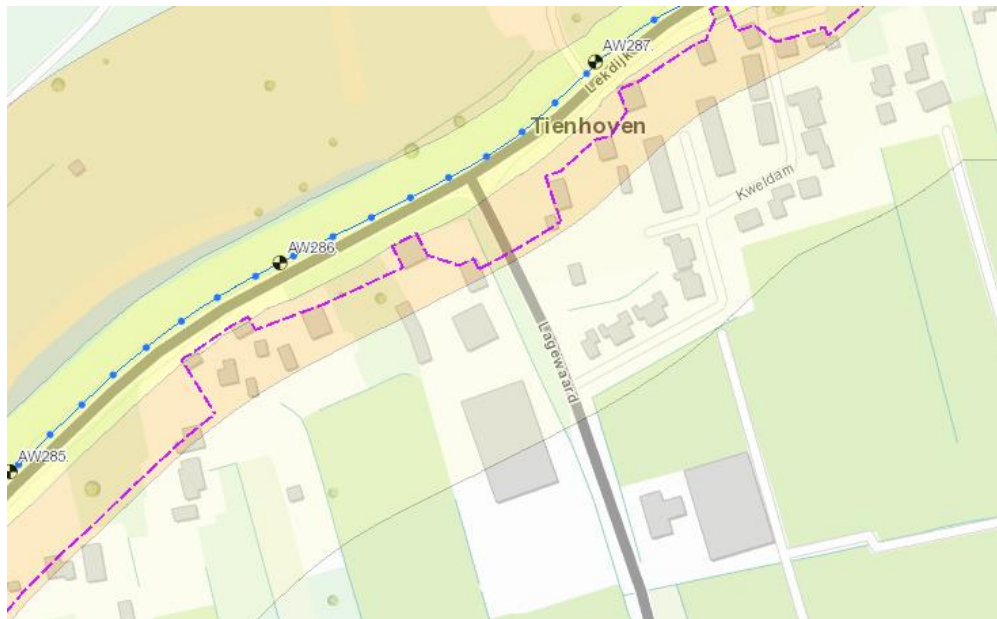
- Ligging watergangen en type watergangen;
- Tertiair of primair belang;
- Wel of niet behoren tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen;
- Wel of niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Het koelgebouw is reeds aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen binnen de kern, beschermings- en buiten-beschermingszone van een primaire waterkering, de Lekdijk. De Lekdijk en de zogeheten beschermingszones aan weerszijden van de dijk zijn door de verordening Keur beschermd. In principe geldt dat er geen bebouwing op de waterkering aanwezig mag zijn. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van 'ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering'. Binnen de buitenbeschermingszone geldt dat de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Abbeelding 19: Uitsnede Legger Waterkeringen

De uitbreiding van het koelgebouw valt buiten de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering. aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland is hiermee niet vereist dan wel noodzakelijk.

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) wordt voor de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1' en voor de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 2' opgenomen. Verder wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Zederik'. De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor waterstaat en het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de waterstaatkundige functies met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen beschermen de waterkering door de bouw mogelijkheden van de onderliggende bestemming te beperken.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, waaronder de Lekdijk en de Lagewaard. Het plangebied wordt thans ontsloten middels een uitritconstructie op de Lekdijk en de Lagewaard. Het vrachtverkeer betreedt het terrein via de uitritconstructie aan de Lagewaard. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het aanvragen van een watervergunning en/of het indienen van een melding bij het waterschap Rivierenland is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

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

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

Onderzoek

Soortenbescherming

Het onderhavige plan betreft de sloop van het oude koelgebouw en de uitbreiding van het nieuwe koelgebouw. Hiermee is sprake van bouw- en sloopwerkzaamheden welke nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde flora en fauna. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'Binnen het plangebied en/of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Foeragerende en migrerende vleermuizen maken mogelijk gebruik van de planlocatie. Gedurende de werkzaamheden is het mogelijk dat rugstreeppad de locatie bevolkt. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig.

Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

Het saneren van het oude noordelijke koelgebouw ten behoeve van een uitbreiding van het zuidelijke koelgebouw aan de Lagenwaard 5 te Tienhoven is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *Het terrein ongeschikt houden voor rugstreeppadden (bijv. voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.'*

Gebiedsbescherming

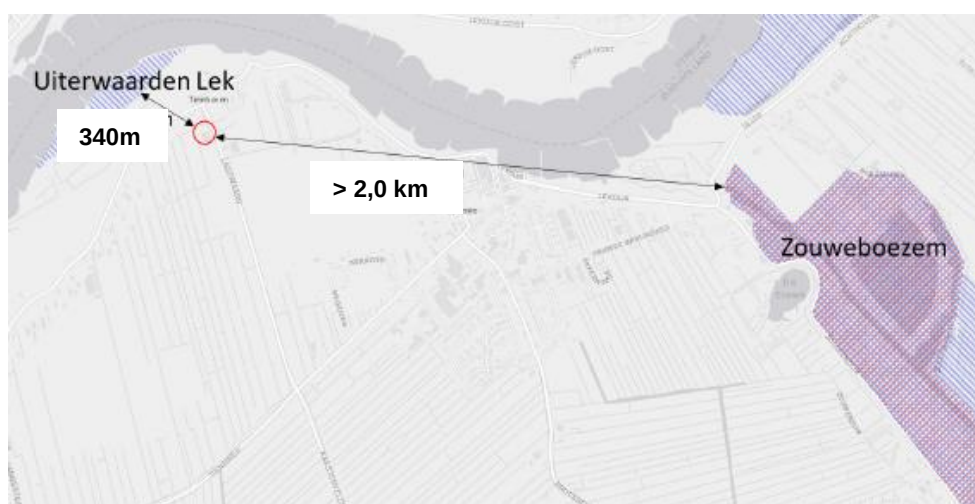
Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 510 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot de natuur ten zuiden van de Lek bedraagt circa 195 m. Het plangebied ligt op een afstand van circa 340 m tot het Natura2000-gebied Uiterwaarden Lek en > 2,0km tot het Natura2000-gebied de Zouweboezem.

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Gelet op het aantal te verwachten verkeersbewegingen van vrachtverkeer op de (provinciale) wegen in de omgeving is het mogelijk dat de cumulatieve effecten van het extra verkeer leiden tot aantasting van het nabijgelegen Natura2000-gebied de Zouweboezem. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. De uitbreiding van het koelgebouw betreft slechts vijf spantvakken (26,2 meter bij 50,4 meter). Gezien het in dit geval gaat om langdurige koelopslag van fruit, zal de toename van het aantal transportbewegingen minimaal zijn. De vrachtwagens zullen meer fruit in één keer vervoeren dan in de huidige situatie. De uitbreiding van het koelgebouw wordt gerealiseerd conform de huidige bouweisen (o.a. isolatienormen). Het oude koelgebouw voldoet niet aan deze bouweisen. Gezien de kleinschaligheid van de uitbreiding van het koelgebouw, de aard van de bedrijfsactiviteiten (langdurige opslag), de verwaarloosbare toename van het aantal transportbewegingen zal het plan niet leiden tot een permanente toename in stikstofdepositie.

Sinds 1 januari 2017 is de beleidsvoering en beoordeling gedecentraliseerd van de overheid naar de provincie. Door deze decentralisatie zijn er verschillen in interpretatie, toetsing en beoordeling van ruimtelijke ingrepen in relatie tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Ondanks dat er geen effecten verwacht worden kan het derhalve, ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, door de provincie wenselijk worden geacht een Aeries berekening uit te voeren. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Bovendien gelet op de directe omgeving met dorpen (Lopik, Ameide, Cabauw), infrastructuur (A27, N210, doorgaande wegen), agrarische percelen met boerderijen en een camping (Camping-Café de Koekoek) kan een effect op Natura2000-gebieden worden uitgesloten.



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde voorzorgsmaatregelen worden getroffen, geen belemmeringen voor wat betreft het aspect ecologie.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

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

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,7 – 0,8 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 16 – 20 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 18 – 19 µg PM¹⁰/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 11 – 12 µg PM^{2,5}/m³;

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

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

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

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

Onderzoek

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

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

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt (circa 280 meter). Daarnaast blijft de bevolkingsdichtheid in de kern Tienhoven ruim onder de 1500 per hectare, waardoor een verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Kabels en Leidingen

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

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Tienhoven, Lagewaard 5' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Zederik' van de gemeente Zederik (vastgesteld op 29 juni 2015). De regels bestaan uit 4 hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Bedrijf

Het plangebied behoudt in de nieuwe situatie de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf en koelhuis'. Het kleine stukje grond met de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Bedrijf'. De bestaande bouwvlakken zullen worden gewijzigd en ter plaatse zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt ter plaatse van de kernzone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten ten behoeve van de waterkering.

6.4 Aanduidingen

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslagbedrijf en koelhuis';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximale bouw- en goothoogte (m): 8 en 5 (noordelijk bouwvlak);
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximale bouw- en goothoogte (m): 13 en 8' (zuidelijk bouwvlak);
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- Bouwvlakken.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente wordt er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

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

8.2 Zienswijzen

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

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