

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68'



NL.IMRO.0707.BPkorthoevensewg68-VO01

Status: Voorontwerp
Versie: 1.2

Langerak, 20-08-2018

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 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Beeldkwaliteit	8
3.3 Ontsluiting en parkeren	9
4 BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	12
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	14
4.3 Regionaal beleid	15
4.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'	15
4.3.2 Regionale woonvisie	15
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	17
4.4.2 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'	17
4.4.3 Bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'	18
4.5 Conclusie	19
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	20
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	20
5.2 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)	23
5.3 Bedrijven en milieuzonering	25
5.4 Bodem	27
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.6 Watertoets	32
5.7 Flora en fauna	37
5.8 Luchtkwaliteit	40
5.9 Externe veiligheid	41

6 JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Systematiek van de regels	43
6.3 Bestemmingen	43
6.4 Aanduidingen	43
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
7.1 Exploitatie	44
8 OVERLEG EN INSPRAAK	44
8.1 Vooroverleg	44
8.2 Inspraak	44
8.3 Zienswijzen	44

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Situatietekeningen	Van Es architecten	171778	13-07-2018
2	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20180529-9-17970	29-05-2018
3	Verkennend bodemonderzoek (noordzijde plangebied)	BK Ingenieurs	160733	23-03-2017
4	Verkennend bodemonderzoek (zuidzijde plangebied)	BK Ingenieurs	181917	12-06-2018
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2018/266	05-07-2018
6	Archeologisch onderzoek	ADC ArcheoProjecten	Rapport 4644	13-06-2018
7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO-1282	09-05-2018
8	AO-besluit (regionale afstemming)	Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	-	28-06-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Kortenhoevenseweg 66-68 te Lexmond was jarenlang een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Het bedrijfspand en bijbehorende omliggende opstallen zijn enige tijd geleden uitgebrand. De woning is bij de brand bespaard gebleven. Thans wordt het pand deels gebruikt. De woning wordt thans nog bewoond. De initiatiefnemer is voornemens alle opstallen te slopen en vier vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', op 15 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zederik. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Groen'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

B14 Projecten B.V. heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zederik. De gemeente Zederik heeft in een schriftelijke reactie aangegeven medewerking te verlenen aan het plan middel een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kortenhoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door een perceelsgrens met de naastgelegen percelen Kortenhoevenseweg 64, 70 en 74.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

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

- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin.

De dubbelbestemming:

- Leiding – Riool.

En de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf met spuitrij';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6'.

Bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Op 15 september 2017 is de herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik', het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 8' zijn toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Lexmond 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 bijna 14.000 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het dorp Lexmond telt circa 2.600 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige structuur

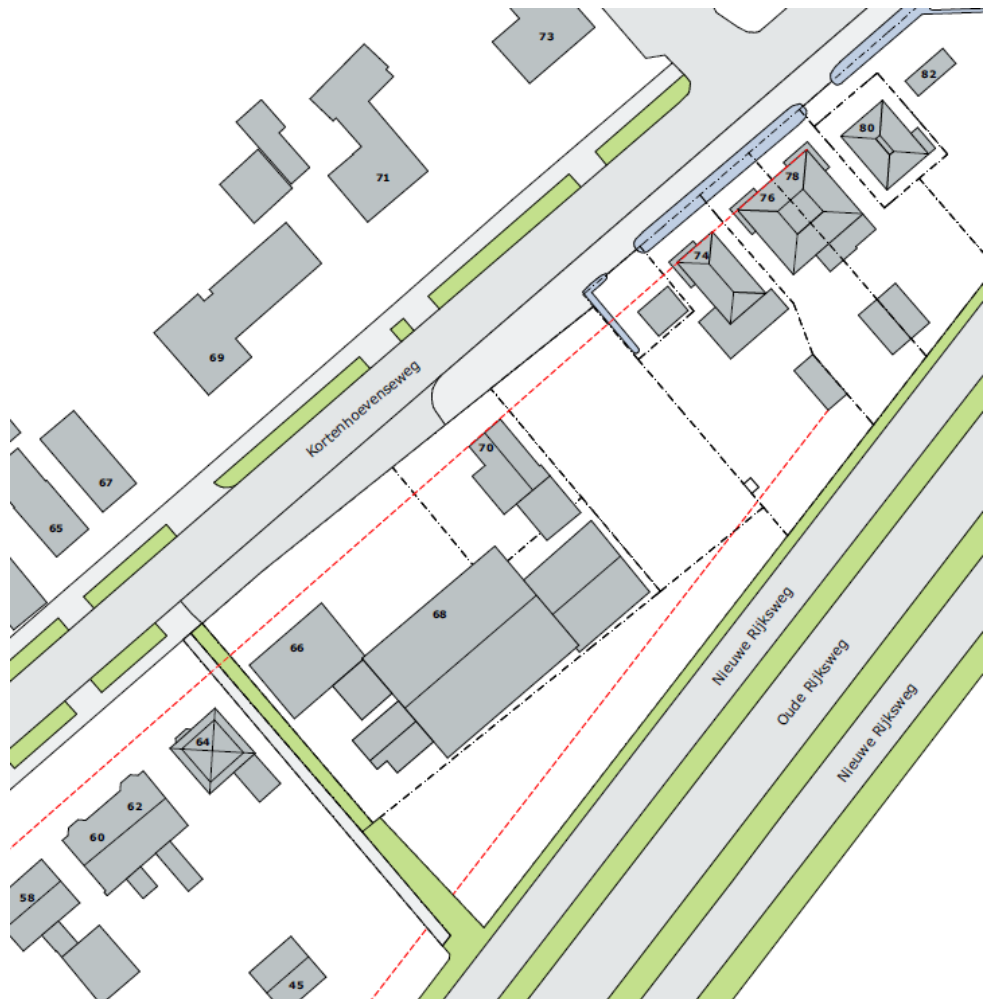
Het dorp Lexmond is gesticht aan de mond van het veenstroompje de Laak. Het dorp Lexmond bestaat uit een gedeelte van de Lekdijk en een bijna dwars daarop gelegen straat, die vanaf de kerk tot de dijk 'Dorpsstraat' heet en ten zuiden van de kerk 'De Laak'. De oorspronkelijke naam van Lexmond was Lakesmund en betekent 'aan de mond van de Laak'. Het gebied viel onder de jurisdictie van de Utrechtse kapittels De Dom en Oudmunster. In de tweede helft van de 12^{de} en begin 13^{de} eeuw is door de verplaatsing van de Lek een deel van Lexmond weggespoeld. Ten zuiden daarvan is de hervormde kerk en het dorp herbouwd. De meeste inwoners van het dorp Lexmond waren werkzaam in de landbouw. Het dorp kende een bescheiden marktfunctie in de vorm van een paardenmarkt. De Lexmondse haven werd in het verleden gebruikt voor de overslag van landbouwproducten. De haven wordt thans uitsluitend gebruikt voor de recreatievaart. Aan beide zijden van de Dorpsstraat is de oudste bebouwing gelegen. Deze bebouwing dateert uit de 17^{de} eeuw. De hervormde kerk op de kruising van de Dorpsstraat en de Kortenhoevenseweg is het oudste gebouw van het dorp. Het onderhavige plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Lexmond. De Kortenhoevenseweg betreft één van de ontsluitingswegen van Lexmond in de richting van Vianen.

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Kortenhoevenseweg 66-68 te Lexmond was jarenlang een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Het bedrijfspand en bijbehorende omliggende opstallen zijn enige tijd geleden uitgebrand. De woning is bij de brand bespaard gebleven. De woning wordt thans nog bewoond. Thans wordt het bedrijfspand deels gebruikt.



Afbeelding 2: Aanzicht plangebied

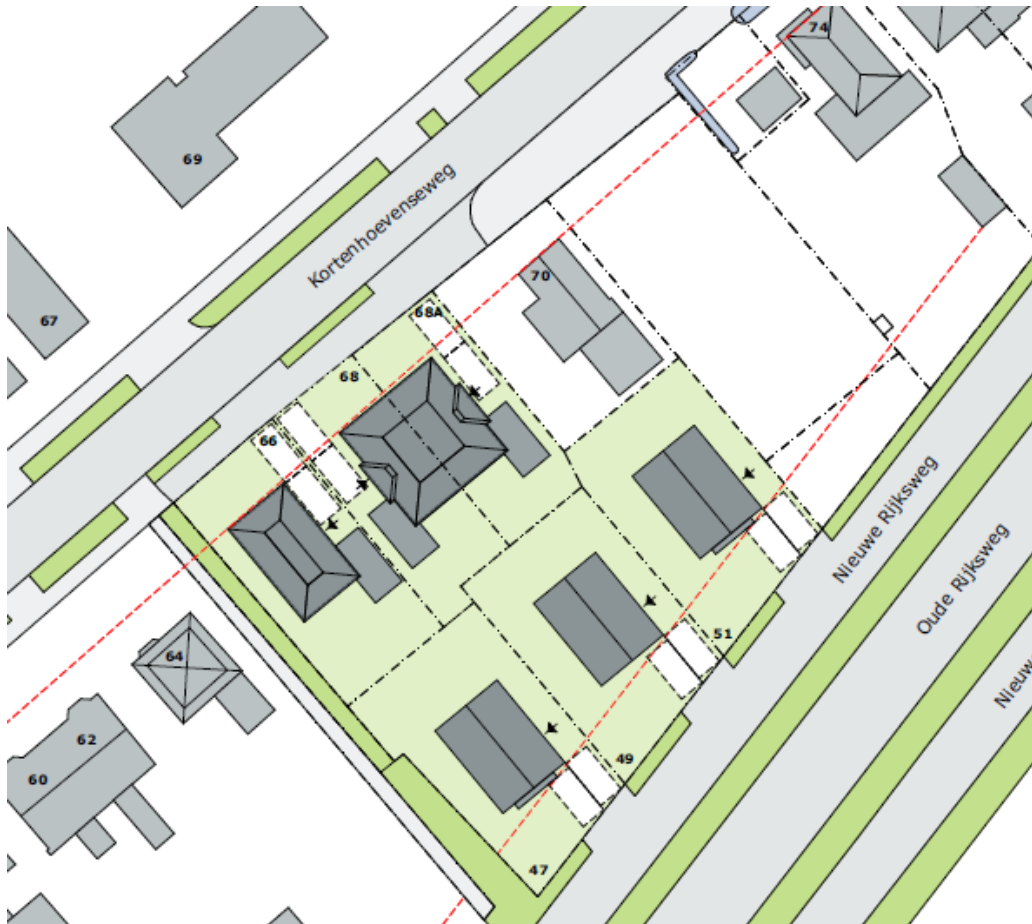


Afbeelding 3: Bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Kortenhoevenseweg 66-68 te Lexmond was jarenlang een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Het bedrijfspand en bijbehorende omliggende opstallen zijn enige tijd geleden uitgebrand. De woning is bij de brand bespaard gebleven. Thans wordt het bedrijfspand deels gebruikt. De woning wordt thans nog bewoond. Het plan is om de bestaande (bedrijfs-)bebouwing, ter grootte van 624 m², te slopen en vier vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning te realiseren.



Afbeelding 4: Nieuwe situatie



Afbeelding 5: Principeschets nieuwe situatie



Afbeelding 6: Principeschets straatbeeld Kortenhoevenseweg

De twee-onder-een-kapwoning aan de Kortenhoevenseweg heeft een oppervlakte van 168 m² en een bouw- en goothoogte van 9,6 meter respectievelijk 5,7 meter. De vrijstaande woning aan de Kortenhoevenseweg heeft een oppervlakte van 91 m² en een bouw- en goothoogte van 8,8 meter respectievelijk 5,7 meter.



Afbeelding 7: Principeschets straatbeeld Nieuwe Rijksweg

De vrijstaande woningen aan de Nieuwe Rijksweg hebben een oppervlakte van 78 m², 75 m² en 79 m². De woningen hebben een bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 4 meter.

Wat betreft de overige (bouw)regels is aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'.

3.2 Beeldkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bouwplan is overleg met de welstandsc commissie van de gemeente Zederik tot stand gekomen. Wat betreft de uitwerking van het bouwplan zijn de volgende eisen gesteld:

Ruimtelijke structuur, karakteristiek en identiteit

- De bestaande locatie heeft twee gezichten.
- De bebouwing aan het lint (de Kortenhoevenseweg) is karakteristiek en historisch, gekenmerkt door afwisselende gevels, verschillende kapvormen en diverse bouwstijlen.
- Uitgangspunt is een rug-aan-rugligging van de kavels waarbij aan beide zijden voorgevels op de straat gericht zijn.
- Achterzijde met tuinmuur en berging of garage naar zowel de Kortenhoevenseweg en Nieuwe Rijksweg zijn niet toegestaan.

Stedenbouwkundig en architectonisch uitgangspunt

- Aan de Kortenhoevenseweg zal deze aansluiting moeten vinden bij de bestaande, historische karakteristiek waarbij gevel- en rooilijnen verspringen, kapvormen verschillen en hoogtes afwisselen.
- De gevels aan de Nieuwe Rijksweg heeft een meer landelijk karakter. De bebouwing ligt in één lijn en de bouwvolumes zijn eenduidiger (enkelvoudig).

Massa

- De bouwmasa en gevelopbouw van de woningen zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en zijn afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (zoals hoofdvorm en nokrichting).
- Woningen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
- De woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van max. 1,5 laag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (zoals zadeldaken van meer dan 45 graden).
- De nokrichting van de woningen is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg.
- De entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte.
- Uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa.
- Aaneengesloten bebouwing dient voorkomen te worden.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig.
- De architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing waarbij de nadruk op de kap ligt.
- Begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.
- Ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiala en kleur

- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel.
- Gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte tint pleisteren (pleisterlaag eventueel afwerken met een sauslaag in een traditionele kleur).
- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering met (natuurlijk) riet.
- Houtwerk schilderen in traditionele kleuren.
- Kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing.

Het bouwplan voldoet aan de bovenstaande eisen. Het bouwplan is op 9 mei 2018 behandeld en akkoord bevonden in de vergadering van de welstandscommissie.

3.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

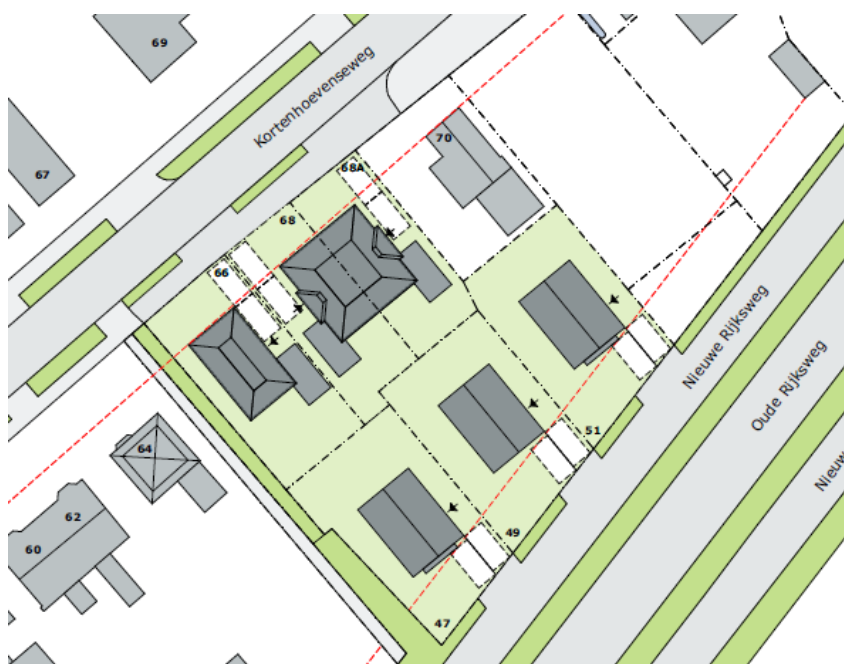
Het plangebied heeft in de bestaande situatie een tweezijdige ontsluiting. In de nieuwe situatie krijgt ieder woonperceel een eigen in- en uitrit op de Kortenhoevenseweg of de Nieuwe Rijksweg.

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.

In de Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik geeft de gemeente aan van de vigerende parkeerkengetallen van het CROW. In de Nota Parkeerbeleid Gemeente Zederik is verder aangegeven bij nieuwe ontwikkeling in de parkeerberekening uit te gaan van de stedelijkheidsgraad "niet stedelijk" en het gebiedstype "rest bebouwde kom". Verder gaat de gemeente Zederik uit van het gemiddelde kengetal.

Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen een twee-onder-een-kapwoning. Op ieder perceel worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Zederik.



Afbeelding 8: Parkeren (twee parkeerplaatsen per kavel)

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 niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen 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. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

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

De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471).

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

In het onderhavige plan worden per saldo vijf wooneenheden toegevoegd. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet noodzakelijk. De zes woningen zijn regionaal afgestemd.

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 plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom van Lexmond. Het bedrijfspand en bijbehorende omliggende opstallen zijn enige tijd geleden uitgebrand. Het perceel heeft een vervallen uitstraling. Middels het onderhavige plan krijgt het plangebied een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw, waarmee verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing wordt voorkomen.

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 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.

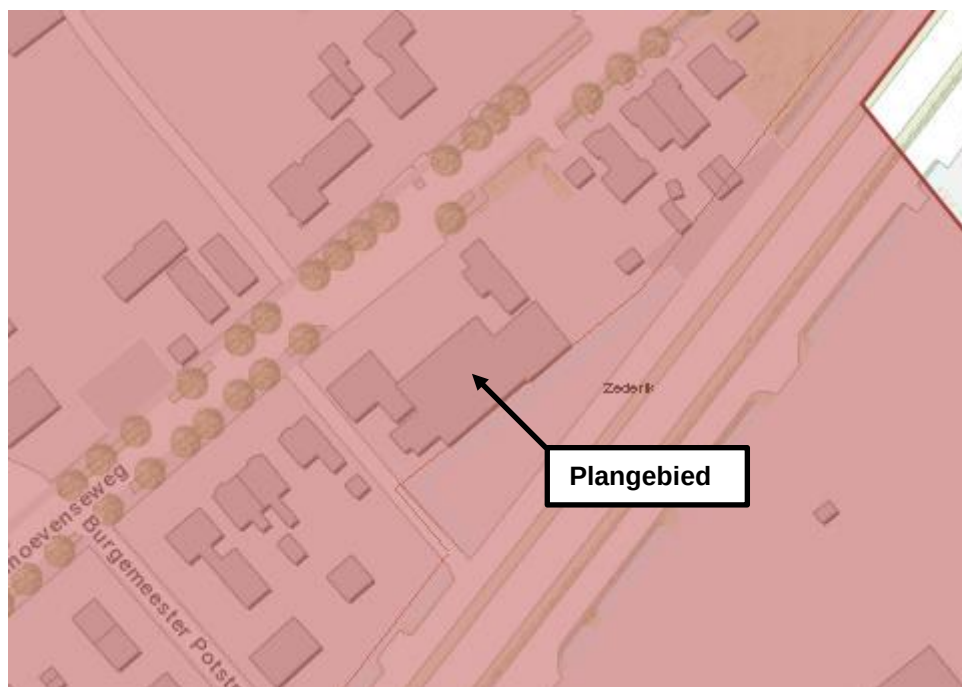
Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De bestaande opstallen welke als gevolg van een brand in een slechte bouwkundige staat verkeren worden gesloopt en het plangebied krijgt een nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. De woningen worden op een passende wijze vormgegeven en ingepast in het lint tussen de Kortenhoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg. Tevens wordt middels het onderhavige plan verder verval van het perceel en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

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

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

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plangebied betreft een locatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart bestaand stads- en dorpsgebied

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

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

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 voorzien in de behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

De zes woningen zijn regionaal afgestemd. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig inbreidingsplan binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan is gericht op de lokale woningbehoefte. Gezien de omvang van het plan en het feit dat het puur op de eigen behoefte gericht is, is er geen sprake van concurrentie met andere dorpen en gemeenten.

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 onderhavige plan is qua aard en schaal passend in dit gebied en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie '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 ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) 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, zijn vervallen bedrijfspercelen niet wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing voorkomen. De woningen worden op een passende en verantwoorde wijze vormgegeven en ingepast waarbij rekening is gehouden met de karakteristieken van het gebied. Het onderhavige plan draagt daarmee bij aan de versterking van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van het landschap en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

4.3.2 Regionale woonvisie

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

- Stedelijk gebied;
- Voorzieningendorpen;
- Woondorpen.

In de visie is een toetsingskader opgenomen voor woningbouwprojecten:

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

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

De zes woningen zijn regionaal afgestemd. Het onderhavige plan betreft een kleinschalig inbreidingsplan binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan is gericht op de lokale woningbehoefte. Gezien de omvang van het plan en het feit dat het puur op de eigen behoefte gericht is, is er geen sprake van concurrentie met andere dorpen en gemeenten. De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030. Het AO-besluit (regionale afstemming) is toegevoegd in de bijlage.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor mensen die zich in de gemeente komen vestigen. 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 bevolkings-samenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik in 2015 de woonvisie Zederik 2015-2018 heeft vastgesteld. De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

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

Het onderhavige plan sluit aan bij de bovenstaande uitgangspunten van de woonvisie. Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Per saldo worden vijf wooneenheden toegevoegd. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4.4.2 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

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

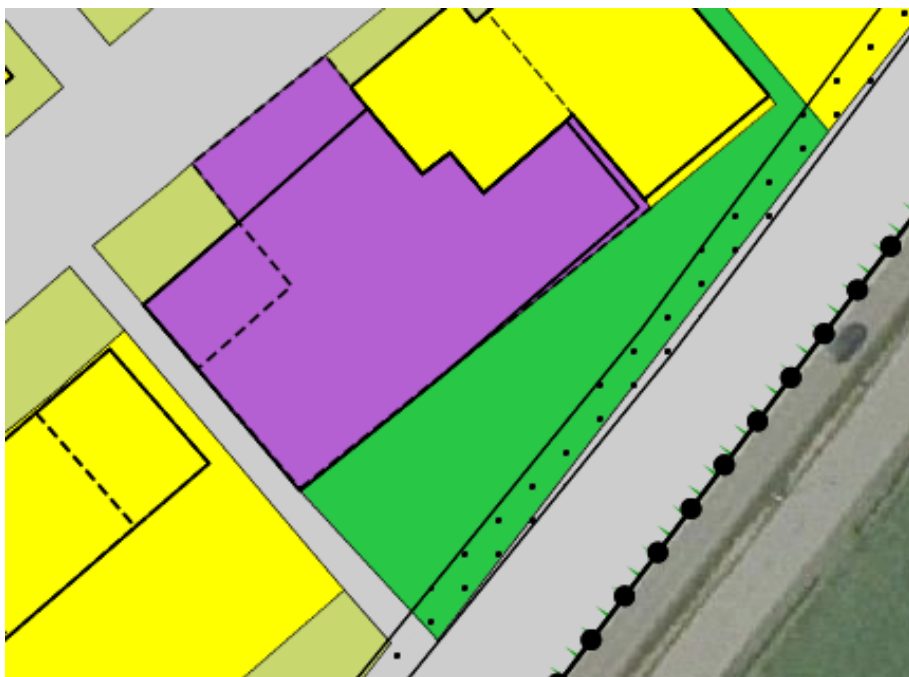
- Bedrijf;
- Groen;
- Tuin.

Met de dubbelbestemming:

- Leiding – Riool.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf met spuitrij';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 6'.

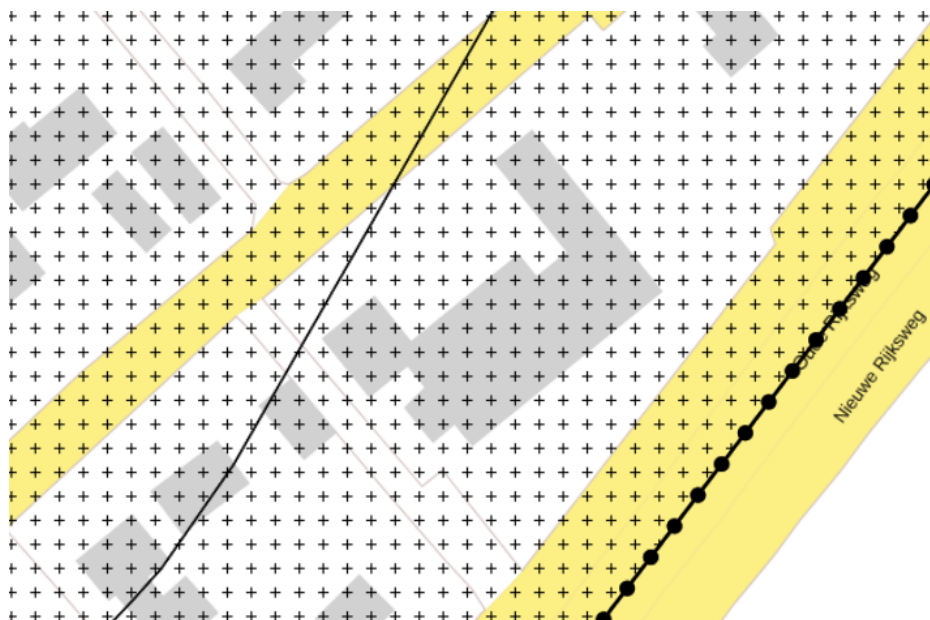


Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

4.4.3 Bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Op 15 september 2017 is de herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Zederik', het bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik' vastgesteld. In de herziening zijn regels opgenomen en aangepast naar aanleiding van afwijkingen tussen de verschillende bestemmingsplannen, evenals omissies of nieuw beleid. Voor het plangebied betekent dat:

- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 8' zijn toegevoegd.



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', op 15 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zederik. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Groen'. Op deze gronden is het niet toegestaan om burgerwoningen te realiseren.

4.5 Conclusie

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

- Het onderhavige plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik';
- Het onderhavige plan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van verdere verpaupering van de bedrijfsbebouwing voorkomen;
- De woningen zijn regionaal afgestemd en worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden 2020-2030;
- Het 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 milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Aan de hand van voornoemde bestemmingswijziging ten behoeve van de nieuwbouw van zes woningen (in plaats van een autoschadeherstelbedrijf) op de locatie Kortenhoevenseweg 68 te Lexmond 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 de ruimtelijke ontwikkeling 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).

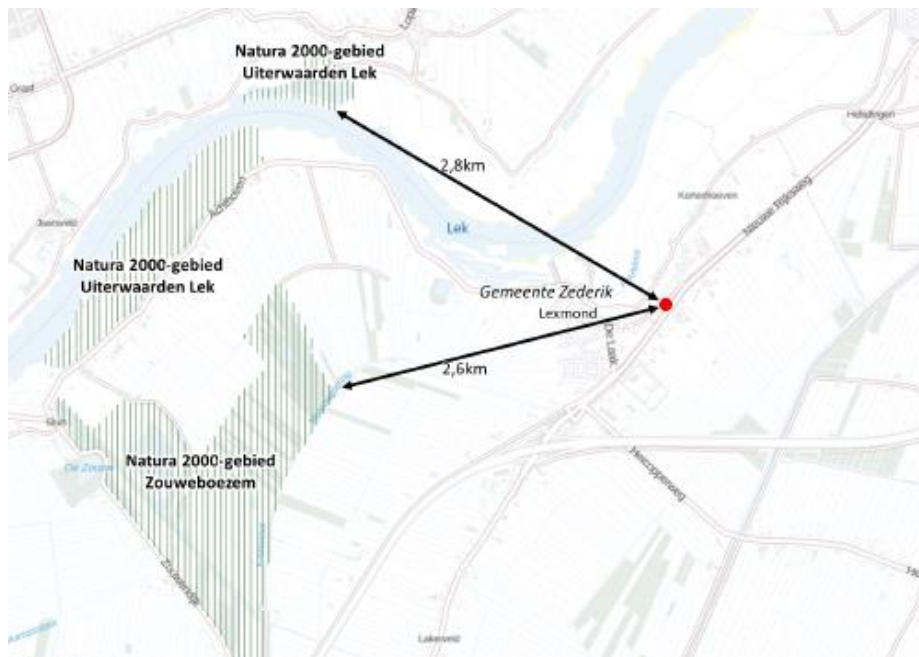
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vallen binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling van zes woningen.

Kenmerken van het plan

Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie van een autoschadeherstelbedrijf zes woningen c.q. woonkavels te realiseren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een autoschadeherstelbedrijf worden middels de bestemmingsplanwijziging weggenomen.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,6km is het Natura2000-gebied Zouweboezem gelegen en op een afstand van circa 2,8km ligt het Natura2000-gebied Uiterwaarden Lek. Het plangebied is op circa 175m tot het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 12: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 13: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen maximaal gelijk blijven dan wel afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is juridisch-planologisch een autoschadeherstelbedrijf toegestaan op het perceel Kortenhoevenseweg 68 te Lexmond. Middels de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt de nieuwvestiging van een autoschadeherstelbedrijf op deze locatie wegbestemd. In plaats daarvan wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om zes woningen c.q. woonkavels te realiseren. Hiermee is vanuit milieukundig oogpunt sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijfsmatig gebruik). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

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 inachtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling – 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.

5.2 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï)

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies 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.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van zes woningen. De woningen zijn in stedelijk gebied gesitueerd en ten aanzien van wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidszone van de buitenstedelijk gelegen Oude Rijksweg, Nieuwe Rijksweg en de Kortenhoevendijk. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein of een spoorweg en kunnen daardoor buiten beschouwing worden gelaten. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de woningen in kaart te brengen is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek luiden:

- *'De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de Oude Rijksweg ten hoogste 59 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaaï voor woningen in stedelijk gebied;*
- *De berekende geluidbelasting op de woningen ten gevolge van de nieuwe Rijksweg en de Kortenhoevendijk ten hoogste respectievelijk 45 en 41 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt en lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende geluidbelasting ten gevolge van alle 30 km/h wegen (met name Kortenhoevenseweg) ten hoogste 49 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt.
30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
De geluidbelasting is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt en geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat;*
- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting L_{CUM} ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 61 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woningen met bouwnr. 47, 49 en 51 beschikken ter plaatse van de achtergevel over een geluidluwe buitenruimte op de begane grond of 1^e verdieping, waarmee aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan;*

- *De woningen met bouwnr. 66, 68 en 68a beschikken ter plaatse van de achtergevel op de begane grond over een geluidluwe buitenruimte waarmee aan het streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

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

Geluidwering van de gevel

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

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Er dient een hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld. Een verzoek tot vaststelling voor hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï dient te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Zederik.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

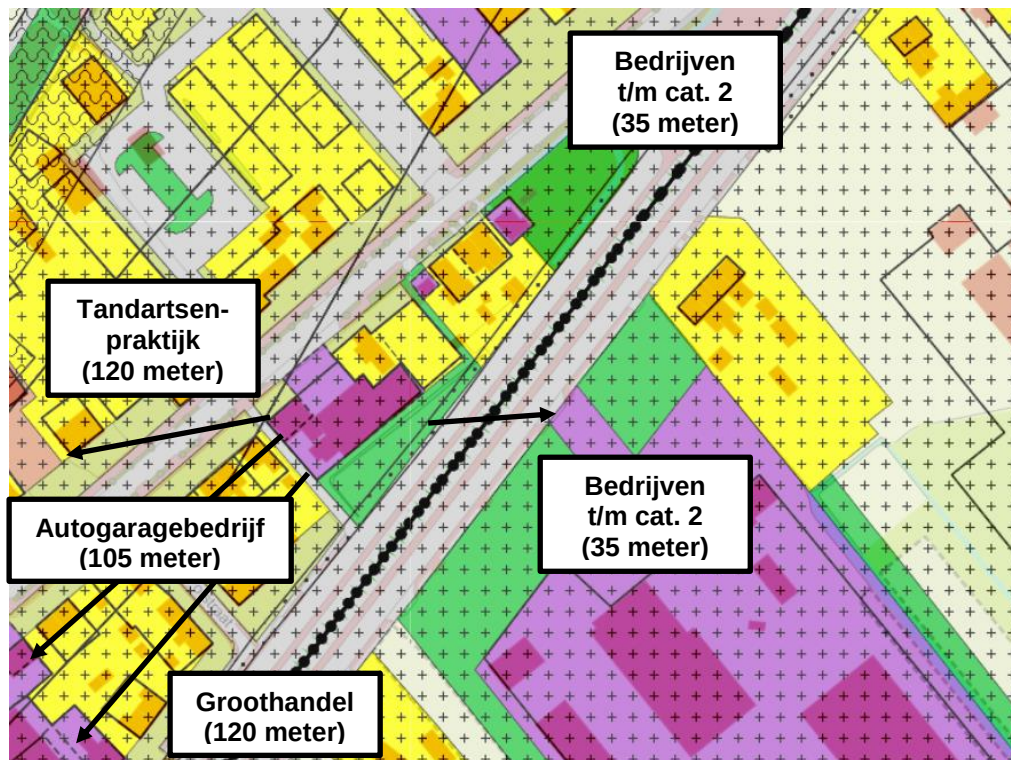
Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat 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 realisatie van zes woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de eventuele beperking van de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Tabel 1: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand (tot bouwvlak plangebied)
Kortenhoevenseweg 42-44	Autogaragebedrijf zonder spuitrij	30 meter	105 meter
Kortenhoevenseweg 59a	Tandartsenpraktijk	10 meter	72 meter
Kortenhoevenseweg 83	Bedrijven t/m cat. 2	30 meter	96 meter
Nieuwe Rijksweg 33	Groothandel	30 meter	120 meter
Nieuwe Rijksweg 66	Bedrijven t/m cat. 2	30 meter	35 meter



Afbeelding 14: Omliggende bedrijven

Uit bovenstaande blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen. Gesteld kan dan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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 het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Naar aanleiding van de grondtransactie van het plangebied is om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstige gebruik 'Wonen' in kaart te brengen door BK Ingenieurs in 2017 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel Kortenhoevenseweg 66-68. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De hypothese 'verdachte locatie' is juist gebleken. Op de locatie zijn overwegend lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. Plaatselijk is tevens een sterke verontreiniging met minerale olie (restverontreiniging ter plaatse van fundering) en PAK (voormalige spuitcabine) aangetoond. Onderstaand zijn per onderzochte locatie de analyseresultaten samengevat.

Voormalige spuitcabine

Ter plaatse van de voormalige spuitcabine is in de bovengrond (0,19-0,5 m -mv) een sterke verontreiniging (> interventiewaarde) met PAK aangetoond. Uit de uitgevoerde inkadering rondom de spuitcabine blijkt dat er maximaal een lichte verontreiniging met PAK wordt aangetoond. Op basis van de uitgevoerde inkadering kan geconcludeerd worden dat de sterke verontreiniging met PAK zich concentreert tot de bodemlaag direct onder de betonverharding van de voormalige spuitcabine. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK bedraagt circa 20 m³ (circa 40 m²). De aangetoonde verontreiniging betreft om basis van de omvangsbepaling geen geval van ernstige bodemverontreiniging in kader van de Wet bodembescherming.

In het grondwater is een matige verontreiniging (> tussenwaarde) voor de parameter barium aangetoond. De herkomst van deze verontreiniging is onbekend. Waarschijnlijk betreft het een verhoogde achtergrondconcentratie.

Voormalige hbo tank (achterzijde werkplaats):

Ter plaatse van de voormalige hbo tank aan de achterzijde van de werkplaats is in de bodemlaag van 0,0-0,5 m -mv een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

Overig terrein:

Ter plaatse van de voormalige werkplaats zijn in de bodemlaag direct onder de betonverharding (0,18-0,7 m -mv) lichte verontreinigingen aangetoond met de parameters cadmium, kobalt, PAK en PCB. Ter plaatse van het buitenterrein zijn in de bodemlaag van 0,05-0,5 m -mv geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetoond voor de geanalyseerde parameters uit het NEN 5740 pakket. In de ondergrond (1,0-1,5 m -mv) zijn lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor de parameters kobalt en molybdeen aangetoond.

Ter plaatse van de restverontreiniging tegen de fundering (noordwestzijde locatie) is in de bodemlaag van 0,7-0,9 m -mv een sterke verontreiniging (> interventie-

waarde) voor de parameter minerale olie aangetoond. In de bodemlaag van 1,0-1,5 m -mv is een matige verontreiniging (> tussenwaarde) met minerale olie aangetoond. Op basis van deze analyseresultaten is bevestigd dat tegen de fundering aan de noordwestzijde van de bebouwing nog sprake is van een restverontreiniging met minerale olie vanuit de in 1995/1996 uitgevoerde saneringswerkzaamheden. Ter plaatse van de fundering aan de noordwestzijde van de locatie is over een lengte van circa 10 meter ter plaatse van de fundering sprake van een sterke (rest)verontreiniging met minerale olie. De omvang van de restverontreiniging in de grond met minerale olie wordt ingeschat op minder dan 25 m³.

In het grondwater is een lichte verontreiniging (> achtergrondwaarde) voor de parameter barium aangetoond. De herkomst van deze verontreiniging is onbekend. Waarschijnlijk betreft het een verhoogde achtergrondconcentratie.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse opslagtank zijn in de grond zintuiglijk geen kenmerken van een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In het grondwater zijn ter plaatse van deze locatie geen verontreinigingen met minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

Aanbevelingen

Op basis van de analyseresultaten zijn met uitzondering van de aangetoonde sterke verontreinigingen met minerale olie en PAK ons inziens geen bezwaren tegen de voorgenomen onroerendgoedtransactie dan wel locatieontwikkeling en de hiermee samenhangende aanvraag van een omgevingsvergunning.

In het kader van de locatieontwikkeling dient na de sloop van de gebouwen de restverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de fundering aan de noordwestzijde van de locatie in aanvulling op de in 1995/1996 uitgevoerde saneringswerkzaamheden te worden verwijderd. Tevens dient de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van de voormalige spuitcabine verwijderd te worden. Na de verwijdering van de sterke verontreinigingen op locatie kan de locatie geschikt gemaakt worden voor de toekomstige bestemming.'

In het bodemonderzoek van 2017 was de groenstrook ten zuiden van het voormalige autoschadeherstelbedrijf niet meegenomen. Om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de groenstrook voor het toekomstige gebruik 'Wonen' in kaart te brengen is wederom door BK Ingenieurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

'De bodem bestaat tot een diepte van minimaal 2,5 m -mv (maximale boordiepte) uit klei. Vanaf 0,5 tot 1,2 m -mv is plaatselijk matig fijn zand aanwezig. In de bodem zijn in de grond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Bovengrond: licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie, PAK en/of PCB

Ondergrond: licht verontreinigd met nikkel

Grondwater: licht verontreinigd met barium

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.'

Conclusie

Na de sloop van de gebouwen dient de restverontreiniging met minerale olie ter plaatse van de fundering aan de noordwestzijde van het plangebied te worden verwijderd. Tevens dient de sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van de voormalige spuitcabine verwijderd te worden. Het onderhavige plan ondervindt verder voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

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

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

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

- Hoge verwachting aan of nabij het oppervlak voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (bruin);
- Middelmatige verwachting voor prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (geel).



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- ***‘Wat is de geomorfologische situatie en de geologische en bodemkundige opbouw van het plangebied?’***
De bodem bestaat dieper dan 130 à 150 cm -mv uit matig siltige komklei met plantenresten en kleig bosveen, kenmerkend voor drassige komgebieden. Ondieper dan 130 tot 150 cm is een pakket crevasse-afzettingen aangetroffen, dat overwegend bestaat uit matig fijn, matig tot sterk siltig, lichtgrijs zand.
- ***Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?’***
De top van de crevasse-afzettingen is verstoord. In de meeste boringen reikt de verstoring tot 65 tot 80 cm –mv. In boring 2 is deze verstoorde laag niet aanwezig, maar is een pakket ophoozand tot 120 cm –mv aangetroffen, met hieronder direct de crevasseafzettingen.
- ***Zijn er archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden of lagen aanwezig in het plangebied?’***
In boring 4 zijn de crevasse-afzettingen onderin, tussen 120 en 130 cm –mv, zwak humeus en bruingrijs van kleur. Hoewel een humusbijmenging kan duiden op enige bodemvorming, lijkt hier eerder sprake te zijn van humusinspoeling (vanuit het veen). Gezien het feit dat de afzettingen niet ontkalkt zijn, worden deze niet beschouwd als bewoningsniveau. Bovendien is de top van de crevasse verstoord en opgenomen in de bovengrond. Archeologische resten zijn daarom niet te verwachten.
- ***Zo ja, op welke diepte ten opzichte van maaiveld en NAP?’***
n.v.t.
- ***Alhoewel niet het doel van een verkennend booronderzoek, zijn er desondanks toch archeologische indicatoren aangetroffen?’***
Deze zijn niet aangetroffen.

- ***In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?***
De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische resten vanaf de Romeinse tijd verwacht in de top van de crevasse-afzettingen. Tijdens het booronderzoek is echter gebleken dat deze top verstoord is. Er is geen humeus of ontkalkt niveau aangetroffen dat een bewoonbaar oppervlak gevormd kan hebben. Archeologische resten worden daarom niet verwacht.
- ***In hoeverre worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden bedreigd door toekomstige planontwikkeling?***
n.v.t.
- ***Is het plangebied voldoende onderzocht en zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?***
Het plangebied is voldoende onderzocht.

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.'

Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Dit geldt tevens voor de direct aangrenzende gronden van het plangebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kortenhoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bouwplan is overleg met de welstandscommissie van de gemeente Zederik tot stand gekomen. Wat betreft de uitwerking van het bouwplan wordt aangesloten bij de omgeving. Het bouwplan is op 9 mei 2018 behandeld en akkoord bevonden in de vergadering van de welstandscommissie (zie paragraaf 3.2).

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 8' overgenomen in het bestemmingsplan.

5.6 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

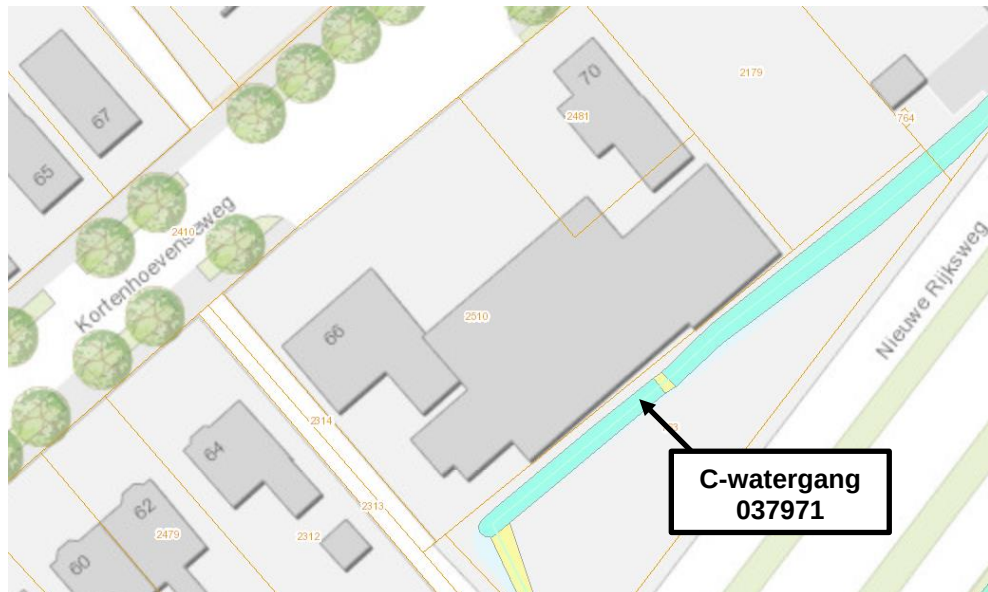
Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om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

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijvoorbeeld 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.

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 verordening de Keur is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen A- en/of B-watergangen gelegen. Binnen het plangebied is één C-watergang gelegen (037971). Ten behoeve van het bouwplan zal deze watergang worden gedempt. Voor deze graafwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

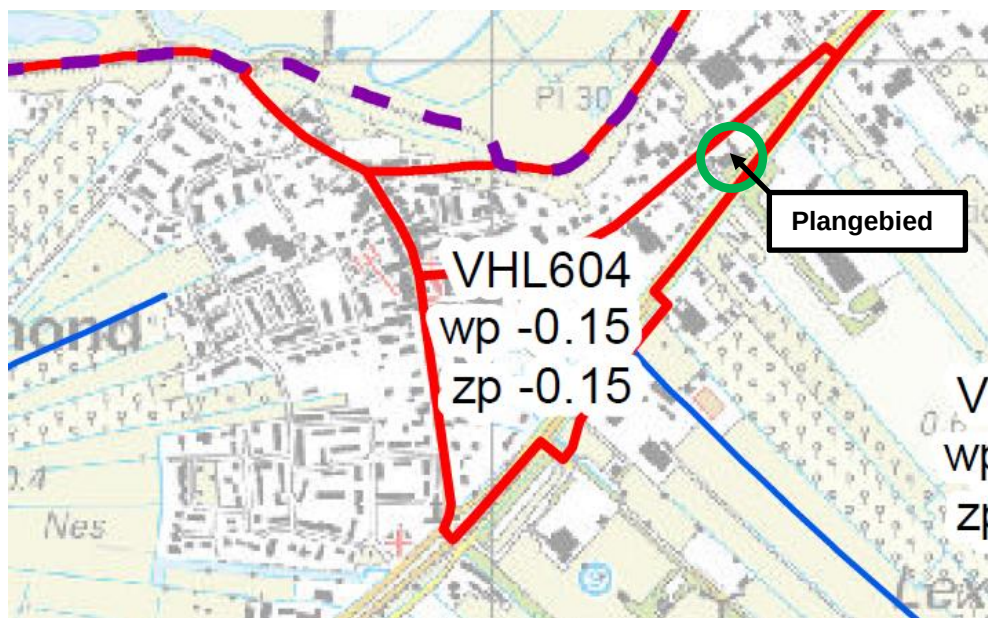


Afbeelding 16: Uitsnede Legger wateren

Onderzoek

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (20180529-9-17970). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied VHL604. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -0,15 m NAP en een winterpeil van -0,15 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.



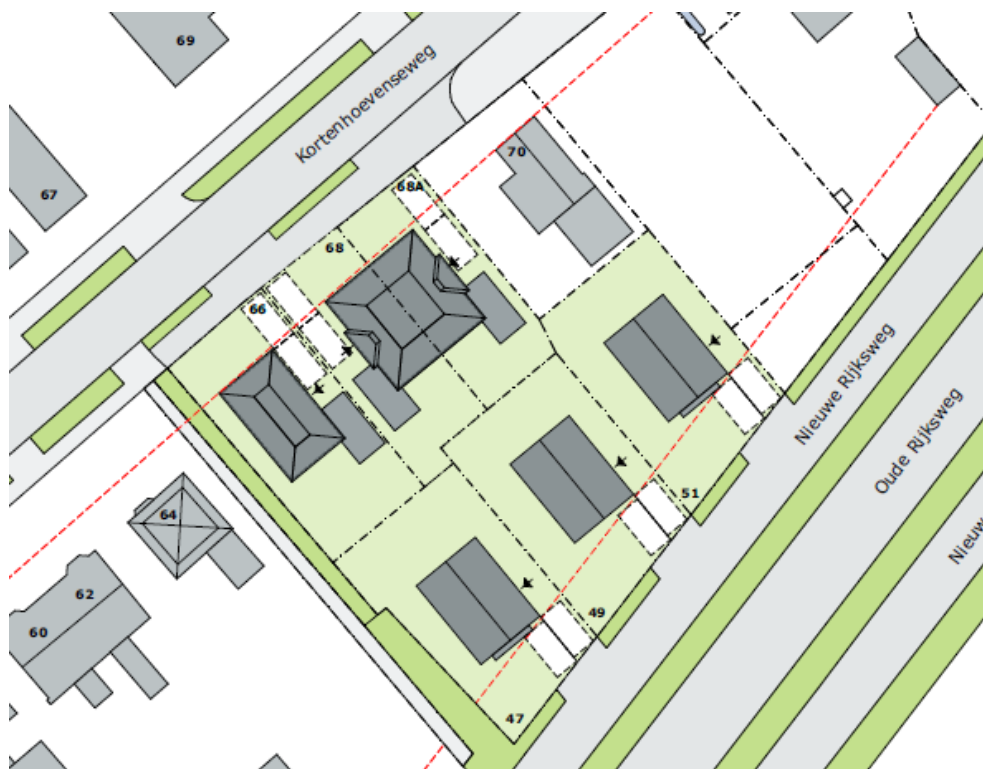
Afbeelding 17: Uitsnede peilgebiedenkaart Vijfheerenlanden

Waterberging en -compensatie

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.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

Tabel 2: Verhardingsbalans

Bestaande situatie	Oppervlakte
Bedrijfswoning	120 m ²
Bedrijfsgebouw	504 m ²
Verharding	456 m ²
Totaal bestaande situatie	1080 m²
Nieuwe situatie	
Bebouwd oppervlakte perceel 47	78 m ²
Bebouwd oppervlakte perceel 49	77 m ²
Bebouwd oppervlakte perceel 51	79 m ²
Bebouwd oppervlakte perceel 66	91 m ²
Bebouwd oppervlakte perceel 68	84 m ²
Bebouwd oppervlakte perceel 68a	84 m ²
Erfverharding (incl. parkeerplaatsen) 25% van totaal plangebied (zes kavels)	436 m ²
Totaal nieuwe situatie	929 m²
Verskil	151 m² afname



Afbeelding 18: Nieuwe percelen

Het onderhavige plan resulteert in een afname aan verharding met 151 m². Op basis hiervan is het realiseren van watercompensatie niet noodzakelijk.

Ten behoeve van het bouwplan zal de C-watgang 037971 worden gedempt. Het dempen van de watgang dient voor 100% gecompenseerd te worden.

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

De watercompensatie zal worden gerealiseerd op een nader te bepalen locatie.

Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)

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

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

Hemelwater van verhardingen stroomt rechtstreeks af op het aanliggend maaiveld. In het onderhavige plan wordt ervan uitgegaan dat het hemelwater zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik.

In het plangebied is een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen. Op of rondom de gronden, waar een rioolwatertransportleiding ligt, mag in principe niet worden gebouwd. Er is meestal sprake van een beschermingszone met zakelijk recht. De woningen worden op ruime afstand van de rioolwaterpersleiding gerealiseerd. Ter bescherming van de rioolwaterpersleiding wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de buitenbeschermingszone van een primaire waterkering, de Korthoevendijk. 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 ontgrondingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger waterkeringen

Het plan voorziet niet in diepe afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Op basis van de Barro (2012) wordt ter plaatse van de buitenbeschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 2' opgenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuvordering Zuid-Holland. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn bestemd voor het beschermen van grondwater. Ter plaatse mag de grond niet dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld worden geroerd. Het heien van palen is wel toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt. In het onderhavige plan worden geen handelingen uitgevoerd die de deklaag kunnen beschadigen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Gedurende de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. De planlocatie heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De ventilatiebuizen in het bedrijfspand en de groenstructuren op de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

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

Te treffen maatregelen

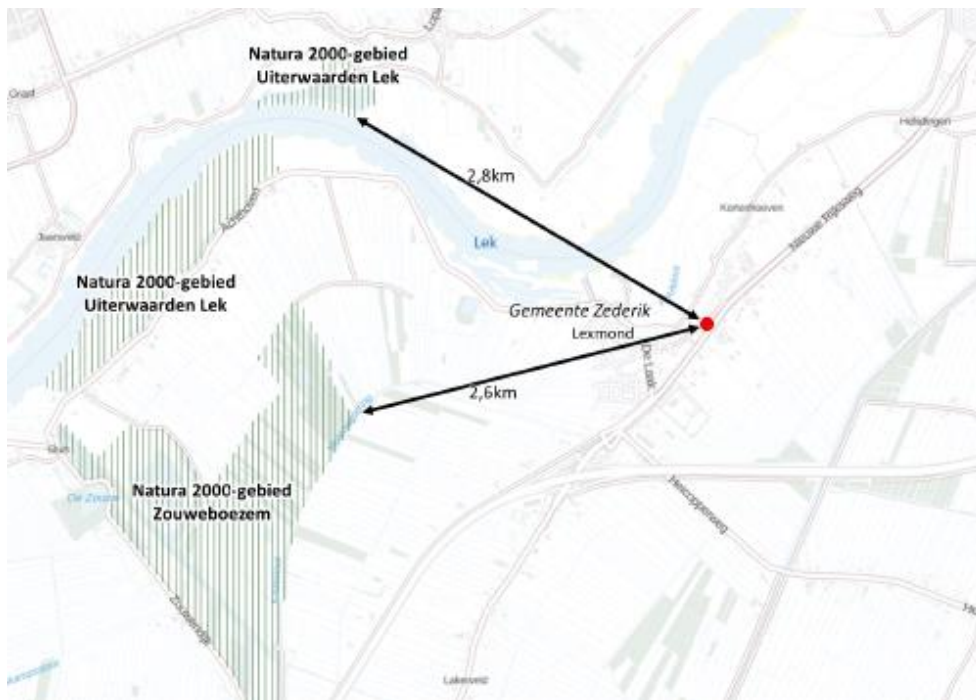
- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *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.*
- *De werkzaamheden dienen uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in de directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan: beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassen van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.*
- *Wanneer werkzaamheden plaatsvinden binnen de invloedsfeer van de groenstructuur of er (ten aanzien van de werkzaamheden) bomen en/of struiken worden gekapt: 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.

- *Het slopen van het bedrijfspand, verwijderen van de ventilatiebuizen of het uitvoeren van werkzaamheden binnen de invloedssfeer van de kauwennesten in de ventilatiebuizen: 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 broedende kauwen aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.*
- *Gedurende de werkzaamheden dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden 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.*

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000-gebieden, Belangrijk Weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 2,6km is het Natura2000-gebied Zouweboezem gelegen en op een afstand van circa 2,8km ligt het Natura2000-gebied Uiterwaarden Lek. Het plangebied is op circa 175m tot het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 20: Plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden



Afbeelding 21: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een woonhuis en bedrijfspand en de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kap woning. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Echter leert de ervaring dat het projecteffect bij soortgelijke en grotere projecten en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie veelal onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. In de beoogde situatie is sprake van een lage stikstofuitstoot, de nieuwe woningen worden aannemelijk ontwikkelend volgens de laatste richtlijnen waardoor deze zeer energiezuinig zijn. 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 door de provincie ten behoeve van een feitelijke rekenkundige onderbouwing, een Aeriusberekening worden gevraagd. Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de Natura2000-gebieden niet zal leiden tot een toename. Tevens zal de ontwikkeling niet resulteren in een significant verhoogde verkeersintensiteit en/of stikstofdepositie. Gedurende de sloop en nieuwbouw kan (zeer tijdelijk) sprake zijn van harde geluiden en/of trillingen. De tussen gelegen percelen, woningen en infrastructuur zorgen voor voldoende bufferwerking om deze (eventuele) effecten te ondervangen. Tevens gelet op de ligging van de locatie ten opzichte van Natura2000-gebieden, het voormalige, huidige en toekomstige gebruik alsmede de afstand kan een permanent (negatief) effect worden uitgesloten. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland is externe werking geen toetsingskader.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt, mits de gestelde (voorzorgs)maatregelen worden getroffen, voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. De gestelde (voorzorgs-) maatregelen (pagina 12 van het ecologisch rapport) worden als voorwaarde opgenomen in de bouwvergunning.

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 (Bk 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 3: 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})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit 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.

Conclusie

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende 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. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

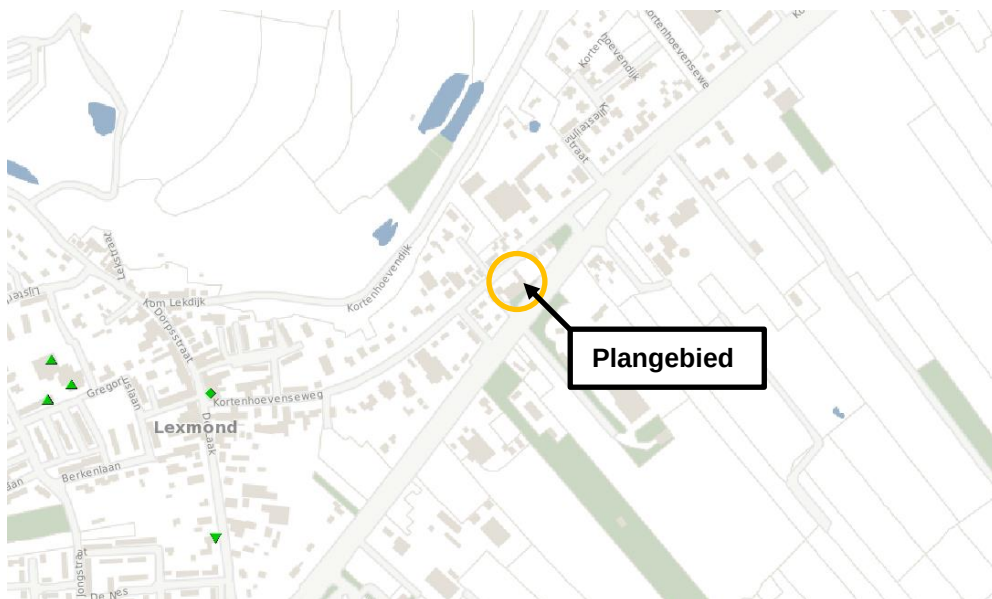
Onderzoek

Invloed van stationaire bronnen

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

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichting die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risico- aspecten 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 Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of wegen waarover bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen worden vervoerd die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Abbeelding 22: Uitsnede risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarvan bekend is dat daarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen is niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

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

Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn in de omgeving van beide locaties geen noemenswaardige (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen aanwezig. In het plangebied is een rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland gelegen. De woningen worden op ruime afstand van de rioolwaterpersleiding gerealiseerd. 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 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68' 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 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Kernen Zederik', vastgesteld op 15 september 2017, van de gemeente Zederik. De regels van het bestemmingsplan 'Lexmond, Kortenhoevenseweg 68' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Tuin

Langs de Kortenhoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg is een strook bestemd als 'Tuin'. Op gronden met de bestemming 'Tuin' zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt.

Wonen

Op de rest van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Ter plaatse zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoning is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Op ieder bouwvlak wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m): 6 en 10' opgenomen.

Leiding - Riool

Ter bescherming van de rioolwaterpersleiding wordt op de rioolwaterpersleiding en de bijbehorende beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

Waarde – Archeologie – 4 en 8

Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden zijn in aansluiting bij het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Archeologie - 8' opgenomen.

6.4 Aanduidingen

- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 2';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m): 6 en 10';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Bouwvlakken.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, 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 is onder andere geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

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

8.2 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een inspraakreactie kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge inspraakreactie gegeven kunnen worden.

8.3 Zienswijzen

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

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