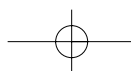


Gemeente Vianen
Bestemmingsplan Zijdeveld Dorp
2004



gemeente Vianen

**bestemmingsplan Zijderveld Dorp 2004
vastgesteld 16 december 2004**

4563.2

Toelichting

bestemmingsplan Zijderveld Dorp 2004
gemeente Vianen

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Een nieuw bestemmingsplan voor Zijderveld	9
1.2	Doel van het plan	10
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Begrenzing van het plangebied	10
1.5	Geldende bestemmingsplannen	10
1.6	Historie van de kern Zijderveld	11
2	Beleidskader	15
2.1	Beleid van de rijksoverheid	15
2.2	Beleid van de provincie Utrecht	16
2.3	Regionaal beleid	16
2.4	Beleid van de gemeente Vianen	17
3	Uitwerking van het beleid	19
3.1	Ruimtelijk beeld	19
3.2	Wonen	19
3.3	Bedrijven	20
3.4	Detailhandel en horeca	20
3.5	Maatschappelijke voorzieningen	21
3.6	Verkeer	21
3.7	Groenstructuur en landschap	21
3.8	Cultuurhistorie en archeologie	22
4	Beeldkwaliteit	25
5	Milieuhygiënische en civieltechnische aspecten	27
5.1	Milieubeleid	27
5.2	Geluidhinder	27
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Bodemkwaliteit	31
5.5	Waterparagraaf	33
5.6	Externe Veiligheid	34
5.7	Duurzaam (ver)bouwen	35
5.8	Ondergrondse infrastructuur	36
6	Juridische opzet	37
6.1	Planopbouw en -systematiek	37
6.2	Plankaart en voorschriften	37
6.3	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	38
6.4	Bestemmingen	38
6.5	Aanvullende bepalingen	41
6.6	Regeling toelaatbaarheid bedrijven	42
6.7	Handhaving	44
7	Economische uitvoerbaarheid	45
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1	Resultaten van de inspraak	47
8.2	Resultaten overleg art. 10 Bro	54



Figuur 1: Ligging van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN VOOR ZIJDERVELD

Het gemeentebestuur van Vianen heeft behoefte aan actualisering van de huidige bestemmingsplannen voor de kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld. Om aan deze behoefte tegemoet te komen is besloten om voor elk van de genoemde kernen een integraal herzien bestemmingsplan vast te stellen. Aan de wens tot herziening liggen uiteenlopende redenen ten grondslag. Hierna wordt beknopt op de belangrijkste daarvan ingegaan.

verouderde plannen

De meeste geldende bestemmingsplannen (waaronder herzieningen en wijzigingen) voor de drie dorpskernen stammen uit de periode 1973-1985. In die bestemmingsplannen is de op dat moment actuele situatie weergegeven en is het toenmalige ruimtelijk-functionele beleid opgenomen. Hoewel de onderhavige dorpskernen een relatief beperkte mate van dynamiek kennen, heeft de actualiteit de plannen op bepaalde punten achterhaald. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan veranderingen in het gebruik van gronden en bouwwerken, verleende vrijstellingen en vastgestelde wijzigingen, maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde inzichten met betrekking tot 'het instrument bestemmingsplan'. Ten aanzien van de maatschappelijke ontwikkelingen kan een onderscheid worden gemaakt in ontwikkelingen die het gevolg zijn van het ruimtelijk-functioneel beleid en ontwikkelingen die juist aanleiding geven tot bijstelling van het ruimtelijk-functioneel beleid. Op de laatstgenoemde categorie wordt onder het kopje *actualisering van beleid* in deze paragraaf nader ingegaan.

veelheid aan (verschillende) regelingen

Het geldende ruimtelijk beleid voor de drie dorpskernen is vastgelegd in een groot aantal verschillende bestemmingsplannen. Deze situatie vindt deels zijn oorzaak in de tijd van voor de herindeling, waarin veel van de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn vastgesteld. Daarnaast zijn er door de jaren verschillende herzieningen van bestemmingsplannen vastgesteld, zowel door de gemeenten vóór de herindeling in 1986 als door de huidige gemeente Vianen. Bovendien zijn er voor enkele in- en uitbreidingsprojecten afzonderlijke plannen vastgesteld. Door de veelheid van plannen dreigt er een onoverzichtelijke situatie te ontstaan, die inefficiëntie en onnauwkeurigheid in de hand werkt.

actualisering van beleid

In de geldende bestemmingsplannen is het ruimtelijk-functioneel beleid over het algemeen gericht op conservering van de bestaande situatie. Dit beleid zal tevens het generale uitgangspunt vormen voor de integrale herzieningen. Facetmatig hebben de afgelopen jaren echter de nodige beleidswijzigingen plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn het welstandsbeleid, dat op dit moment nader wordt uitgewerkt, het beleid inzake de uitoefening van beroepen en/of bedrijfsactiviteiten aan huis, dat recent is vastgesteld en het beleid voor bouwwerken van geringe planologische betekenis in de bebouwde kom. De geldende plannen zijn niet of onvoldoende ingericht om aan het nieuwe beleid uitvoering te geven.

wettelijke verplichting tot herziening

Op grond van het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bestaat er voor burgemeester en wethouders geen verplichting om voor het gebied binnen een bebouwde kom een bestemmingsplan vast te stellen. Echter, wanneer dit op enig moment wel is geschied, dient het bepaalde in artikel 33 van die wet te worden gerespecteerd. In dit artikel is namelijk bepaald dat bestemmingsplannen tenminste éénmaal in de tien jaar worden herzien.

Aan overschrijding van deze termijn zijn overigens geen fatale consequenties verbonden. Uit bestuursrechtelijk oogpunt verdient het echter de voorkeur om aan genoemde termijn zoveel mogelijk de hand te houden. Ter illustratie: bij toepassing van artikel 19 WRO geldt voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar een afwijkende (uitgebreidere!) procedure.

1.2 DOEL VAN HET PLAN

Het bestemmingsplan "Zijderveld Dorp 2004" kent twee hoofddoelen:

- het beschermen van de bestaande, zowel individuele als algemene, belangen en waarden in het plangebied;
- het bieden van een kader waarbinnen gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn.

Centraal staat een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie mogen plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het gebied.

1.3 BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan Zijderveld Dorp 2004 van de gemeente Vianen bestaat uit de volgende stukken:

- de plankaart: tekening nummer 4563.2 op schaal 1:1.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen
- de voorschriften: waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen voor het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden
- de toelichting: waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven en de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en de uitkomsten van het overleg met de bevolking – de inspraak – zijn opgenomen

1.4 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied, waarvan de ligging in figuur 1 is aangegeven, betreft de bebouwde kom van de kern Zijderveld. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de in het streekplan Zuid-Holland-Oost vastgesteld bebouwingscontour voor Zijderveld. Deze grens is eerder gehanteerd voor het bestemmingsplan Landelijk Gebied Vianen (2001); het voorliggende plan voor Zijderveld vormt feitelijk de contramural van eerstgenoemd plan.

1.5 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan gelden binnen het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

naam	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring gedeputeerde staten
Bestemmingsplan Zijderveld Dorp	08-04-1982	
Bestemmingsplan Elfhout	26-08-1993	

1.6 HISTORIE VAN DE KERN ZIJDERVELD

De nederzetting behoorde oorspronkelijk samen met onder andere Gasperden (Hagestein), Autena, Everdingen, Lexmond, Jaarsveld, 't Waal, Tull en Vianen tot dit goederencomplex van de graaf van Goye (bij Houten). Aan het einde van de 11^{de} eeuw komt het complex in bezit van de Utrechtse kapittels van de Dom en Oudmunster. In de 11^{de} of 12 eeuw vormt zich op de zuidelijke oeverwal van de Lek de nederzetting Everdingen. Een eerste vermelding van de naam dateert van circa 1215. In 1259 wordt Hubrecht van Everdingen beleend met "zijn voorvaderlijk goed" en is de eerst bekende heer van Everdingen. In 1312 blijkt er een kerk(je) te zijn in Zijderveld waarvan de priester aangewezen werd door de heer van Everdingen. Een kerk impliceert een zekere hoeveelheid mensen die in de levensbehoefte van een priester en onderhoud van een samenkomstplaats kan voorzien. Ook is duidelijk dat de heer van Everdingen de wereldlijke macht heeft in dat gebied. In de historie is Zijderveld steeds een onderdeel van Everdingen gebleven.

Een sterk centraal gezag ontbreekt. Door het ontbreken van een centrale sturing kan alleen door vrijwillige samenwerking van partiële machthebbers tot verbetering van de leefomgeving worden gekomen.

Op 12 april 1284 – waarschijnlijk op initiatief van Hubrecht van Everdingen – komen lokale machtshebbers in zijn *Everdingen bi der kerken*, bijeen. Gezamenlijk besluit men het gebied dat we nu kennen als De Vijfheerenlanden een betere toekomst te bieden. Afwatering, verdere dijkbouw langs de Lek, boezembeheer, de gezamenlijke verantwoordelijkheden en het toezicht worden geregeld. De Diefwech wordt Diefdijk om het water uit het oosten te keren, een nieuwe wetering wordt gegraven om tot ver achter die dijk de bewoners veilig te stellen voor het Lekwater: de Huibert.

Op ongeveer 1200 meter ten westen van de Diefdijk wordt een andere 'zijdewende' aangelegd, een lage dijk tussen de Linge bij Leerdam en de Lek bij Everdingen, als men het meer westelijke gebied gaat ontginnen. Het dorp is ontstaan aan die ontginningsas en ontleend de naam er ook van (Zijdwendervelde). Deze ontginning kan worden gerekend tot de systematische cope-ontginningen in het centrale deel van de Vijfheerenlanden. Westelijk van de huidige Dorpsweg is het gebied vanuit haaks daarop staande assen ontgonnen, waartoe ondermeer de Zijderveldselaan behoort (een klein stukje in het plangebied). Vanwege de ontginningsrichting ligt de bebouwing langs de huidige Dorpsweg, een gedeelte van de zijdewende dus, aan de oostzijde van die weg op de kop van de daar-aan grenzende kavels.

De ontwatering van het gebied tussen de Diefdijk en zijdewende leidde tot klink. Een oude stroomrug werd weer min of meer zichtbaar en bepaalde de plek waarop een verbindingsweg tussen Diefdijk en Dorpsweg werd aangelegd. Deze Kerksteeg, tegenwoordig Kerkweg, was tevens de scheiding tussen de polders Over Zijderveld en Neder Zijderveld. Bij de kruising van Dorpsweg en Kerkweg werd de kerk gebouwd waarbij enige komvorming ontstond.

Voorbij gaande aan de middeleeuwse structuren van eigendom, bezit, leen, achterleen en nog andere (deel)aanspraken op het gebied kunnen we constateren dat in 1326 Otto van Kuik, graaf van Utrecht, ook zijn Everdingse aanspraken verkoopt aan de graaf van Holland. Graaf Willem van Holland stelt delen van zijn nieuwe eigendommen opnieuw in handen van lokale potentaten. In 1338 zijn de gezagsverhouding zo, dat Everdingen/Zijderveld en omgeving bestuurd worden door de heren (vanaf 1555 graven) van Culemborg. In 1413 geeft Hubert van Culemborg een vorm van eigen bestuur aan de inwoners van Everdingen/Zijderveld. De dagelijkse conflicten en zakelijke kwesties kunnen voor een eigen rechtbank worden gebracht. De omvang van de bevolking wordt voor het midden van de 16^{de} eeuw becijferd op ongeveer 150 inwoners.

Een eerste min of meer betrouwbaar beeld van het ruimtelijk geordend Everdingen is te vinden op de *Nieuwe Kaart van de Vijf Heeren Landen*, uit 1741. Twintig jaar later geven Covens en Mortier de door J. Perrenot getekende *Kaart van de Graafschappen Buuren en Culemburg* uit. Hierop is een en ander nog duidelijker te zien. Een fragment van die kaart is hieronder afgebeeld. Omstreeks deze tijd tellen Everdingen en Zijderveld 260 inwoners, waarvan het merendeel onder Everdingen gerekend moet worden.

In het begin van de 19^{de} eeuw – Everdingen en Zijderveld tellen dan circa 880 inwoners op 1.102 hectare – is op de kadastrale minuut de kleine kom van het dorp Zijderveld te onderscheiden. In dezelfde periode (1820) gaan Everdingen en Zijderveld over van het voormalige graafschap Culemborg naar Zuid-Holland.

In het begin van de 20^{ste} eeuw begint de bouw van niet-agrarische bebouwing tussen de boerderijen en raakt de westzijde van de Dorpsweg bebouwd. In 1930-1936 werd ten noorden van het dorp de rijksweg 2 (Utrecht – Den Bosch) aangelegd. Hierbij verdween de Kerkweg grotendeels en werd de Dorpsweg doodlopend. Deze ingreep alsook de dorpsuitleg van na 1950 en de verbredingen van de rijksweg hebben de ruimtelijke structuur als copedorp doen verdwijnen. Eind 20^{ste} eeuw telt de dan voormalige gemeente Everdingen met Zijderveld 1.280 inwoners.

2 BELEIDSKADER

2.1 BELEID VAN DE RIJKSOVERHEID

Nota Ruimte (kabinetsstandpunt 2004)

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Het kabinet heeft deel 3 van de pkb Nota Ruimte (het kabinetsstandpunt) - na overleg met de mede-overheden en andere relevante partijen – op 27 april 2004 aan de Tweede Kamer aangeboden.

Nota Belvedere

De nota Belvedere is een belangrijke bouwsteen voor de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. De nota geeft een visie op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. In het kader van het project Belvedere is een landsdekkend overzicht vervaardigd van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden.

Vianen maakt deel uit van het Belvederegebied Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De Vijfheerenlanden vormen een overgang van het Gelders rivierenlandschap naar het Zuid-Hollandse en Utrechtse veenweidelandschap.

Als fysieke drager van de cultuurhistorische identiteit in dit Belvederegebied worden onder meer genoemd de langgerekte ontginningsdorpen met waardevolle boerderijen en een regelmatige slaggenverkaveling met beplantingselementen, grienden en eendenkooien. Daarnaast worden genoemd de rivierdijken langs (onder andere) de Lek met specifieke dijkbebouwing.

Als voorgestelde beleidsstrategie worden provincies en gemeenten gevraagd het Belvederebeleid door te laten werken in streek- en bestemmingsplannen.

Tracébesluit A2

Het tracébesluit is de uitwerking van het door de minister van Verkeer en Waterstaat, in overeenstemming met de minister van VROM, ingenomen standpunt over de trajectnota/MER A2 Vianen-'s Hertogenbosch. Het tracébesluit is in februari 2002 overeenkomstig het eraan voorafgaande ontwerp-tracébesluit vastgesteld. Gekozen is voor een verbreding van de A2 tot 2 x 3 rijstroken. Tevens is rekening gehouden met een eventueel toekomstige verbreding naar 2 x 4 rijstroken. De Ministers van VROM en Verkeer en Waterstaat hebben hiertoe in 2003 besloten. Daarom is voor het traject Everdingen-Deil ruimte gereserveerd in de middenberm.

Ter hoogte van de kern Zijderveld worden geluidwerende voorzieningen aangebracht in de vorm van een wal met daarop een scherm. Tevens wordt de (krappe) afrit bij Zijderveld aangepast ter vergroting van verkeersveiligheid en rijcomfort.

2.2 BELEID VAN DE PROVINCIE UTRECHT

Streekplan 2003

De provincie Utrecht is bezig met een nieuw streekplan voor de periode 2005-2015. Voor het ruimtelijk beleid tot 2015 zijn zes hoofdbeleidslijnen geformuleerd. Een van deze beleidslijnen gaat over verstedelijking. Voor de benadering van stedelijke ontwikkelingen blijft de functieverdeling tussen de stadsgewesten, de regionale opvangkernen en de overige kernen in het landelijk gebied van kracht. De gemeente Vianen maakt deel uit van het Stadsgewest Utrecht.

Voor de hele provincie Utrecht is het beleid gericht op beheerste groei. Kwaliteitsverbetering van bestaand stedelijk gebied (steden en dorpen) is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De provincie wil nieuwe stedelijke uitbreiding vooral binnen de stadsgewesten concentreren. Daarmee wordt de positie van de stadsgewesten versterkt, waardoor voldoende draagkracht voor stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer wordt gecreëerd.

De provincie gaat terughoudend om met nieuwe stedelijke uitbreidingen. Dit past in het principe van de beheerste groei. Het beleid is erop gericht de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast wil de provincie de contrastwerking tussen stedelijk en landelijk gebied versterken.

Om aan dit beleid uitvoering te geven zijn de rode contouren opgenomen in het streekplan. De rode contouren begrenzen het stedelijk gebied. Daarbinnen is bouwen en verdichten toegestaan, daarbuiten ligt dat een stuk moeilijker. Hiermee worden compacte kernen nagestreefd. De contouren zijn een middel om de belangrijke waarden in het buitengebied te beschermen en stimuleren daarnaast zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied. De ambitie is gericht op stedelijke vernieuwing (op welke schaal dan ook) en kwaliteitsvergroting van het bestaand stedelijk gebied. Extra stedelijk ruimtebeslag op het landelijk gebied wordt zo beperkt.

meeste contouren zijn volledig gesloten, waaronder die voor de kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld. Volgens het streekplan is wijziging van deze contouren vóór 2015 niet aan de orde.

Ontwikkelingen binnen de contour worden, voor zover passend binnen het kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke beleid (behoud van kwaliteiten, waardevolle structuren en voldoende ruimte voor groen en water in de stad) , gezien als passend in het proces van vernieuwing en functieaanpassing van de kernen. Een creatieve benutting van de inbreidingslocaties biedt voldoende mogelijkheden om te komen tot een toename van de woningvoorraad en nieuwe impulsen voor de leefbaarheid van de kernen.

De rode contouren in het streekplan komen 1 op 1 overeen met de begrenzing van dit bestemmingsplan. Deze aanpak sluit aan bij de benadering van bundelingsgebieden in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Het stadsgewest Utrecht, en dus de gemeente Vianen, valt binnen een bundelingsgebied in de Vijfde Nota.

Een belangrijk aandachtspunt bij nieuwe in- en uitbreidingen is de ruimte die gereserveerd moet worden voor wateropvang en waterberging. Water is een tweede van de zes hoofdbeleidslijnen. In het nieuwe beleid vormt water een mede-ordenend principe. Dat betekent dat water een vertrekpunt moet gaan vormen bij nieuwe ruimtelijke afwegingen. De overige hoofdbeleidslijnen zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, infrastructuur, economie en landelijk gebied.

2.3 REGIONAAL BELEID

Regionaal Structuurplan van de Bestuurlijke Regio Utrecht (BRU)

Zijderveld behoort in het Regionaal Structuurplan tot de historische kernen. De historische kern wordt gekenmerkt door overwegend historische bebouwing en heeft een karakteristieke stedenbouwkundige structuur met pleinen, straten en lintbebouwing. Deze kleinschalige kernen herbergen meerdere functies (wonen, winkels, bedrijven). Het Regionaal Structuurplan voorziet niet in belangrijke ontwikkelingen binnen deze kleine kernen.

2.4 BELEID VAN DE GEMEENTE VIANEN

Beroep en bedrijf aan huis

Door de gemeente Vianen is de 'Nota Beroep & Bedrijf Aan Huis' vastgesteld. Verzoeken om de uitoefening van een beroep of een bedrijf in dan wel bij de woning te mogen uitoefenen worden aan deze nota getoetst.

Uitgangspunt van de nota is dat de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan, mits aan een aantal randvoorwaarden is of wordt voldaan. Deze randvoorwaarden zijn bedoeld om het kleinschalige karakter te garanderen. Kleinschaligheid is van belang om een al te grote aantasting van de primaire woonfunctie te voorkomen.

De randvoorwaarden zijn:

1. De activiteiten moeten door de bewoner of bewoonster zelf worden uitgeoefend.
2. Het vloeroppervlak dat wordt aangewend voor het bedrijfs- of beroepsmatige gebruik mag niet meer bedragen dan 25% van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen, met een maximum van 100 m².
3. Detailhandel is niet toegestaan.
4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken (maximaal 3 openbare parkeerplaatsen mogen worden benut).
5. Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving (bijvoorbeeld ontsierende reclame-uitingen).

Planologische regeling kleine bouwwerken in de bebouwde kom

Naar aanleiding van de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 3 april 2000 heeft de gemeente Vianen de 'Planologische regeling kleine bouwwerken in de bebouwde kom' vastgesteld. Deze regeling vormt een nadere invulling van de Algemene maatregel van bestuur (AMvB) als bedoeld in art. 19, lid 3 van de wet. Bedoelde AMvB is opgenomen in art. 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening en geeft aan in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen als bedoeld in art. 19, lid 3 van de wet.

De mogelijkheid tot nadere invulling van de AMvB vloeit voort uit de toelichting van de wet, waarin staat dat het verlenen van vrijstelling niet mag leiden tot een doorkruising van het lokaal ruimtelijk beleid. Dit lokaal ruimtelijk beleid wordt op de eerste plaats gevormd door het bestemmingsplan. In de onderhavige regeling zijn gevallen genoemd, vallend binnen de reikwijdte van de AMvB, die niet worden gezien als een (ontoelaatbare) doorkruising van het lokaal ruimtelijk beleid. In deze kan in principe de gevraagde vrijstelling worden verleend, tenzij uit het bestemmingsplan blijkt dat een dergelijke vrijstelling indruist tegen een daarin opgenomen belangrijk ordenend principe.

Woningbouwbeleid

De gemeente wil een groeiscenario volgen dat moet resulteren in een totaal inwoneraantal van 21.000 in het jaar 2015. Dat betekent een bescheiden groei ten opzichte van het huidige inwonertal. Om voor dit aantal inwoners in voldoende woonruimte te kunnen voorzien moeten er in de periode 2000-2015 in totaal circa 1.150 woningen worden bijgebouwd.

Regeling prostitutie in ruimtelijke plannen

Per 1 oktober is het algemeen bordeelverbod geschrapt uit het Wetboek van Strafrecht. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bordelen (en aanverwante activiteiten) thans als een regulier bedrijf moeten worden aangemerkt, ook waar het de regeling daarvan in ruimtelijke plannen betreft.

Aangezien dat laatste in de praktijk soms tot juridisch ontoelaatbare constructies heeft geleid - althans in de ogen van de provincie - heeft de provincie een beleidsregeling vastgesteld, die bij het opnemen van een prostitutieregeling in gemeentelijke ruimtelijke plannen in acht moet worden genomen.

In hoofdzaak wijst de regeling erop dat niet-ruimtelijk relevante overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen. Ter illustratie: in een bestemmingsplan mag volgens de regeling geen onderscheid worden gemaakt tussen bioscopen en zogenoemde seksbioscopen.

Ook een ontoelaatbaar onderscheid is het escortbureau aan huis alsmede 'thuiswerk' en de uitoefening van overige huisgebonden beroepen. Daarnaast mag het bestemmingsplan niet ingaan op raam- en straatprostitutie alsmede gevelreclame e.d., aangezien dergelijke zaken in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) kunnen worden geregeld. Overigens moet een opgenomen regeling, die wel gebaseerd is op ruimtelijk relevante overwegingen, uiteraard ook afdoende worden gemotiveerd.

Binnen de kern Zijderveld zijn op dit moment geen seksinrichtingen en/of sekswinkels aanwezig. De gemeente Vianen sluit in het voorliggende plan de vestiging van genoemde voorzieningen uit, op grond van de navolgende, met elkaar verband houdende, beleidsoverwegingen:

- er is niet gebleken van enige lokale behoefte aan genoemde voorzieningen in de kern Zijderveld. Zoals gezegd zijn genoemde voorzieningen thans niet aanwezig. Voorts is bij de gemeente geen principeverzoek of concrete aanvraag bekend (dan wel anderszins bekend) om in Zijderveld een dergelijke voorziening te exploiteren. Vanuit ontwikkelingsplanologisch oogpunt is er derhalve geen reden om mogelijkheden te scheppen voor de vestiging van genoemde voorzieningen;
- genoemde voorzieningen hebben doorgaans - in meer of minder mate - verkeersaantrekkende werking, uiteraard afhankelijk van de feitelijke aard en omvang van een voorziening. Vooral in de avond- en nachtelijke uren zullen de verkeersbewegingen toenemen, met een grote kans op (geluids-)overlast voor de omgeving. Bovendien is de parkeerinfrastructuur van Zijderveld in principe niet berekend op een toename van de parkeerbehoefte op genoemde tijdstippen;
- de kern Zijderveld is hoofdzakelijk te beschouwen als (te consolideren) woongebied en is grotendeels ook als zodanig bestemd. Van voorzieningen die - naar aard en (milieu-)invloed op de omgeving - hiermee op gespannen voet staan, wordt vestiging in dit plan uitgesloten of verbonden aan beperkende voorwaarden. De uitsluiting van seksinrichtingen en sekswinkels ligt dan ook in lijn met de uitsluiting of beperking in dit plan van detailhandel, milieuhinderlijke bedrijven en 'zware' horeca.

3 UITWERKING VAN HET BELEID

3.1 RUIMTELIJK BEELD

Het ruimtelijk beleid voor de kern Zijderveld is gericht op conservering van de huidige situatie. binnen de huidige ruimtelijke structuur is nog op bescheiden schaal toevoeging van woningbouw mogelijk, variërend van een enkel bouwperceel tot een klein bouwproject. In concreto betreft het een tweetal bouwlocaties te weten De Boomgaard en de Dorpsweg.

De kern Zijderveld is ontstaan langs de Dorpsweg, het oorspronkelijke lint, waarbij de kruising met de Kerkweg historisch gezien een belangrijke plek is geweest. De direct aan deze kruising gelegen monumentale kerk met de begraafplaats is karakteristiek. De lintstructuur van de Dorpsweg is ook elders in het dorp zichtbaar gebleven. Overigens maakte de Dorpsweg vroeger deel uit van de verbindingsweg tussen Leerdam en Everdingen.

De bebouwde kom van Zijderveld wordt nu ingeklemd door de afbuigende provinciale weg naar de aansluiting op de A2, de A2 zelf en het lint van de Dorpsweg. Binnen deze driehoek is een min of meer rechthoekig stratenpatroon aanwezig, gevormd door de Dorpsweg, de Kerkweg, de Schoolstraat en de Krooshofstraat.

Kenmerkend is de kleine schaal van het dorp en het ontbreken van een echte dorpskern. Het dorp is door de jaren op bescheiden wijze uitgebreid. Binnen de kern zijn overwegend woningen aanwezig, alsmede nog enkele bedrijven.

Het ruimtelijk beeld van de kern Zijderveld zal slechts op bescheiden schaal en in ondergeschikte vorm veranderbaar zijn. Vanuit de conserveringsoptiek zal handhaving en regulering naast een adequate bestemmingsregeling geschieden aan de hand van de welstandsnota waarbij de kern Zijderveld mede is belicht in de regionale context.

3.2 WONEN

Ten aanzien van de woonbebouwing regelt het plan primair de bestaande situatie. Daartoe is rond iedere bestaande woning een relatief strakke bouwgrans getrokken, die over het algemeen weinig tot geen mogelijkheden biedt tot een integrale vergroting van de woning. Daarmee is niet gezegd dat er in het geheel geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. In het plan is namelijk een aan- en bijgebouwenregeling opgenomen, die in principe redelijke uitbreidingsmogelijkheden biedt (tenzij een bouwperceel reeds in aanzienlijke mate is volgebouwd). Het aangeven van bouwvlakken (voor hoofdgebouwen) op de plankaart betekent overigens ook dat bij vervanging de nieuwe woning op dezelfde plaats moet worden teruggebouwd. In bepaalde omstandigheden kan het echter wenselijk zijn om de nieuwe woning anders op het perceel te situeren, indien dit leidt tot een betere ruimtelijke inpassing. In het plan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In het plan zijn geen nieuwe bouwpercelen opgenomen, behalve één voor woning tussen de Zijderveldselaan 2 en 4. Wel kan via een wijzigingsbevoegdheid op sommige plaatsen woningbouw worden gerealiseerd, zij het onder bepaalde voorwaarden, die per locatie nader zullen worden bepaald.

De woonfunctie is de belangrijkste functie binnen het plangebied. De laatste jaren is er een toenemende behoefte ontstaan aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Daarbij gaat het allang niet meer uitsluitend om de van oudsher 'vrije beroepen', zoals een huisarts, notaris of advocaat. Te denken valt ondermeer aan particuliere, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, maar ook aan 'thuis werken'. Onder andere automatisering en de algemene beschikbaarheid van digitale communicatiemogelijkheden hebben ertoe geleid dat een groot aantal beroepen uitstekend in of bij de eigen woning kan worden uitgeoefend. Zowel uit financieel als sociaal oogpunt kan dit voor velen een aantrekkelijk alternatief vormen. Daarnaast heeft een menging van werk- en woonfuncties een positieve invloed op de dagelijkse leefomgeving. Voorwaarde is uiteraard dat de werkfuncties niet leiden tot (milieu-)hinder voor de omgeving en dat zij kleinschalig van aard en omvang blijven. De woonfunctie moet immers als primaire functie worden gehandhaafd.

In dit plan is een regeling opgenomen, waarmee de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegelaten, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

3.3 BEDRIJVEN

Binnen het plangebied zijn de volgende bedrijven aanwezig:

agrarische nevenbedrijven

adres	soort bedrijf
Dorpsweg 37	fruitbedrijf

Hoewel Zijderveld in een agrarisch gebied is gelegen, is daarvan in het plangebied niet veel merkbaar. De agrarische bedrijvigheid is zo goed als verdwenen. Wat resteert zijn nog een paar weilandjes.

overige bedrijven

adres	soort bedrijf
Dorpsweg 4	groothandel in plantaardige voedings- en genotmiddelen
Dorpsweg 8	goederenwegvervoerbedrijf
Dorpsweg 41 en 43	meubelstofeerderij
	goederenwegvervoerbedrijf
	stamp-, pers- en forceerbedrijf <i>(nb: betreft bedrijfsverzamelgebouw met relatief frequent wisselende bedrijvigheid)</i>
Dorpsweg 47	installatiebedrijf
Dorpsweg 51a	wegvervoerbedrijf
Kerkweg 18	metaalwarenbedrijf

Verder zijn binnen het plangebied enkele bedrijven 'aan huis' gevestigd, en worden daarnaast diverse beroepen aan huis uitgeoefend. Kantoren zijn uitsluitend aanwezig in de vorm van ondergeschikte kantoorruimten bij bedrijven en voorzieningen alsmede kantoren ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven en beroepen. Daarnaast komt één zelfstandig kantoor voor.

In dit plan zijn de overige genoemde bedrijven geregeld in de bestemming Gemengde Doeleinden. Overigens is deze bestemming ook opgenomen voor enkele voormalige bedrijven, waarvan de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsactiviteiten kunnen worden aangewend. De aan huis gebonden bedrijven en beroepen vallen onder een algemene regeling voor dergelijke activiteiten.

3.4 DETAILHANDEL EN HORECA

Binnen het plangebied zijn de volgende detailhandels- en horecabedrijven aanwezig:

adres	soort bedrijf
Dorpsweg achter 26	dorpshuis (ondergeschikte nevenactiviteit)
Dorpsweg 51	handel in antiek

De aanwezigheid van detailhandelsvoorzieningen in een kern als Zijderveld zou uit het oogpunt van leefbaarheid wenselijk kunnen zijn (en in zekere zin geldt dit ook voor een horecavestiging, die bovendien kan bijdragen aan het gemeentelijk toeristisch product). De realiteit leert echter dat dergelijke voorzieningen in kleine kernen vaak niet levensvatbaar zijn, de inzet van de exploitanten ten spijt. In dit plan zijn voor deze voorzieningen derhalve geen zelfstandige detailhandels- c.q. horecabestemmingen opgenomen.

Ten behoeve van de horecavoorziening in het dorps huis is een andere regeling opgenomen. Daar is horeca als ondergeschikte nevenactiviteit binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden opgenomen.

3.5 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Binnen het plangebied zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

adres	voorziening
Dorpsweg 21	gemeenschapshuis
Dorpsweg achter 26	sportzaal
Kerkweg 1	NH-kerk en -begraafplaats
Schoolstraat	basisschool

Voor de school en het gemeenschapshuis zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, bedoeld voor (bijvoorbeeld) een vergroting van een leslokaal, extra ruimte in verband met een wijziging van de plattegrond of voor de realisering van een dienstruimte, bergruimte of entreeportaal. De rechtstreeks toegelaten doeleinden zijn beperkt tot doeleinden voor onderwijs en educatie. Na nadere afweging kunnen via vrijstelling ook andere maatschappelijke doeleinden worden toegelaten.

Ten aanzien van de omvang van de bebouwing is in het plan uitgegaan van de bestaande regeling. Niettemin biedt het plan ook de mogelijkheid om – na afweging van belangen – via wijziging te komen tot een andere bebouwingsopzet, waarbij de bestaande bouwgrenzen kunnen worden overschreden.

Met het oog op het monumentale karakter worden voor de kerk, aangewezen als Rijksmonument, geen rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Voor eventuele uitbreidingen dient een nadere afweging plaats te vinden ter bescherming van het aanwezige waardevolle beeld en monumentale karakter. In functioneel opzicht zijn de rechtstreeks toegelaten doeleinden daartoe beperkt tot die voor religieuze en levensbeschouwelijke doeleinden.

Voorts zijn in het plangebied een tweetal nutsvoorzieningen aanwezig, te weten een rioleringsinstallatie aan de Dorpsweg en een transformatorhuisje aan de Krooshofstraat.

3.6 VERKEER

De kern Zijderveld wordt via de Dorpsweg en de Kerkweg ontsloten op de provincialeweg en ligt nabij een op- en afrit aan rijksweg A2. De overige straten binnen de kern zijn woonstraten. In het verkeersbeleidsplan van de gemeente Vianen is aangegeven dat de bebouwde kom zal worden aangewezen als gebied waarbinnen een maximum snelheid geldt van 30 km/u. Alle wegen binnen de kern vallen dan in de (Duurzaam Veilig) categorie "erftoegangsweg/verblijfsgebied".

Gelet op de aard en omvang van de kern wordt in dit plan geen specifieke parkeerregeling opgenomen. Tevens wordt voorzien in de handhaving van de bestaande verkeersstructuur. Aanpassingen aan de verkeersstructuur, voor zover vallend binnen de bestemming en passend bij de categorie "erftoegangsweg/verblijfsgebied", zijn vrij realiseerbaar.

3.7 GROENSTRUCTUUR EN LANDSCHAP

De kern Zijderveld is gelegen middenin het polderlandschap. Het dorp zelf bestaat feitelijk uit een tweetal dorpslinten (Kerkweg en Dorpsweg). Deze vormen met de provincialeweg een 'driehoek' die in de loop der jaren grotendeels is volgebouwd. Niettemin is vrijwel overal in het dorp de ligging in het landelijk gebied voelbaar aanwezig, hoewel met name van de rijksweg A2, en in mindere mate van de genoemde provincialeweg, een zekere barrièrewerking uitgaat. In Zijderveld komt het landelijke karakter, behalve door de open bebouwing, verder tot uitdrukking door de vele waterlopen met bijbehorende groene oevers. Deze zogenaamde 'slagenverkaveling' is in de plattegrond van het dorp zichtbaar.

Binnen het plan wordt onderscheid gemaakt tussen:

- structurerende en beeldbepalende groenelementen;
- 'incidenteel' voorkomende groenvoorzieningen, zoals overhoeken.

Voor de eerstgenoemde categorie geldt een specifieke bestemming Groenvoorzieningen, die gericht is op handhaving en verbetering van het betreffende groen. Een uitwisseling met bijvoorbeeld de verkeersfunctie is niet rechtstreeks toegestaan. Tot deze categorie groenvoorzieningen behoren onder andere de bermen langs de Dorpsweg en Provincialeweg en enkele kleinere groenvoorzieningen in de woonbuurten. De tweede categorie groenvoorzieningen maakt deel uit van de bestemming Verkeersdoeleinden. Het binnen deze bestemming aanwezige groen is niet specifiek op de kaart aangegeven. Een uitwisseling van groen- en verkeers- of verblijfsfuncties is derhalve mogelijk.

3.8 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Rijksmonument

Binnen het plangebied is één object opgenomen in het Register van beschermde monumenten ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Dit Rijksmonument, dat ter verduidelijking op de plankaart is aangegeven, wordt hierna beschreven. De gemeente Vianen heeft geen gemeentelijke monumentenlijst.

- NH-kerk, Kerkweg 1 (monumentnummer 15436)
Het kerkgebouw van de Kerkvoogdij der Nederlands Hervormde Gemeente te Everdingen is een éénbeukige laat-gotische bakstenen kerk met driezijdige koorsluiting en spitsboogvenster met houten harnassen. De westgevel en de ommanteling van de toren dateren uit het midden van de 19e eeuw.

Daarnaast zijn binnen het bestemmingsplan een aantal beeldbepalende panden aanwezig. Deze zijn niet aanwezig als rijks- of gemeentelijk monument, maar de gemeente streeft wel naar behoud van de karakteristieke verschijningsvorm ervan.

Archeologie

Archeologie is in de Memorie van Toelichting (MvT) bij de Monumentenwet 1988 als volgt beschreven. De wetenschap die zich toelegt op de bestudering van alles wat de mens in het verleden in en op de bodem heeft achtergelaten en die tot doel heeft een beter beeld en een dieper inzicht in de maatschappij, de samenlevingsverbanden en de levenswijze van vroeger te verwerven en de verandering die zich in die structuren hebben voltrokken. Anders dan bij de monumentenzorg is het doel niet gericht op het zichtbaar maken en in oorspronkelijke staat zichtbaar houden van cultureel erfgoed, maar juist om het te beschermen tegen het zichtbaar worden en zichtbaar houden.

Verdrag van Malta

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed aangenomen. Nederland heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaren. Alleen als dat niet mogelijk is dan moet de aanwezige informatie in de bodem door middel van opgravingen worden veiliggesteld.
- Integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de belangenafweging bij de besluitvorming. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij voorkeur niet in een gebied plaats te vinden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Informatie en kaarten (zie bijlage 1 van de toelichting)

Gegevens over archeologische waarde van het terrein zijn te vinden bij:

- Archis: centraal archeologisch informatiesysteem (databank met vindplaatsen: www.archis.nl).
- AMK: (=archeologische monumentenkaart). Op deze kaarten staan alle archeologische monumenten aangegeven. De archeologische waarden op de AMK-kaart terreinen dienen in principe te worden veiliggesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Deze zijn van zodanige waarde dat ze ook positief (eventueel door middel van een dubbelstemming) staan aangegeven op de plankaart. Binnen het plangebied voor Zijderveld Dorp is geen sprake van een archeologisch monument. Wel is een groot deel van de kern aangemerkt als gebied van hoge archeologische waarde.
- IKAW: (=indicatieve kaart van archeologische waarden). Op deze kaart staan de zogenaamde verwachtingswaarden aangegeven. Deze waarde is bepaald aan de hand van de huidige kennis over de relatie tussen landschap en de ligging van archeologische vindplaatsen. Hoe hoger de waarde van het gebied, hoe groter de kans dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Een lage waarde wil echter niet zeggen dat er geen archeologie aanwezig is. Vanuit het oogpunt van behoud van het bodemarchief zouden grootschalige bodemingrepen bij voorkeur in gebieden met een lage verwachtingswaarde worden gesitueerd.

Laatstgenoemde kaart heeft een toetsend karakter en bevat verschillende verwachtingswaarden volgens de provinciale richtlijnen:

- lage verwachtingswaarde: geen onderzoek;
- middelhoge verwachtingswaarde: verkennend onderzoek;
- hoge verwachtingswaarde: verkennend onderzoek; archeologische waarden dienen te worden veilig gesteld.

Kostenaspect

Het kostenaspect van archeologisch onderzoek is niet wettelijk geregeld. In het Verdrag van Malta, waarin afspraken zijn gemaakt over duurzaam behoud van het bodemarchief, wordt echter het principe van "de veroorzaker betaalt" gehanteerd. Het gemeentebestuur kan de aanvrager van een aanlegvergunning/bouwvergunning vragen een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag verstoord wordt, staat beschreven.

Tegelijkertijd wordt in het verdrag ook de verantwoordelijkheid van de overheden voor archeologisch bodemarchief benadrukt. Overheden maken immers de ruimtelijke plannen, waarin volgens het Verdrag van Malta rekening moet worden gehouden met archeologie. Het verlenen van een vergunning kan in deze optiek ook gezien worden als een "veroorzakende" handeling.

4 BEELDKWALITEIT

Voor het toetsen aan het beeldkwaliteitsaspect is het regionale welstandsbeleidsplan "Welstandskader Alblasserwaard en Vijfheerenlanden" naast het bestemmingsplan een belangrijk toetsingsplan. Alle gemeenten in dit gebied hebben gezamenlijk opdracht gegeven tot het opstellen van dit plan. Op regionaal niveau zijn gebiedstypologieën onderscheiden en op basis van deze typologieën zijn de lokale uitwerkingen gemaakt. Ook de kern Zijderveld is op deze wijze belicht.

De karakteristiek van de dorpen wordt vooral bepaald door de historische ontwikkeling ervan, waarbij met name de specifieke monumentale of karakteristieke panden extra aandacht verdienen. Maar daarnaast verdient het aanbeveling ook de specifieke stedenbouwkundige ensemblevorming in zekere mate te beschermen. Het gaat dan onder andere om de ligging van panden aan de openbare wegen, de samenhang van de verschijningsvorm van bebouwing, straat en erf, die nu juist de dorps-karakteristiek mede bepalen. Voor Zijderveld geldt dit met name langs de Kerkweg.

De regeling is er op gericht om de identiteit en de kwaliteit van dit gebied te respecteren en waar mogelijk verder uit te bouwen. Het bestemmingsplan speelt daarnaast in op vragen en wensen van bewoners en andere ruimtegebruikers. Daarbij gaat het niet alleen om het bieden van een adequaat bouwregime, waarmee allerlei ver-, aan-, bij- en uitbouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt met respect voor de ruimtelijke kwaliteit ook zijn daarbij de ruimtelijk- en functionele ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied zorgvuldig meegewogen. Duidelijk zal zijn dat deze zorg zich niet alleen uitstrekt over de gebouwde omgeving, maar ook de open ruimte omsluit.

Nota

In de nota "Welstandskader Alblasserwaard en Vijfheerenlanden" worden drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden, te weten: *basis*, *plus* en *bijzonder*. De kern Zijderveld is als volgt ingedeeld:

<i>basis:</i>	de recentere uitbreidingsgebieden;
<i>plus:</i>	de lintbebouwing buiten de oude kern;
<i>bijzonder:</i>	de oude kern.

Bij het basisniveau van welstand wordt de welstandstoets beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering, hoofdvorm, schaal en geleding van het bouwwerk, alsmede het overwegen-de materiaalgebruik en de kleurtoon. Daar waar het plusniveau van toepassing is worden ook de gevelaanzichten en belangrijkste detailleringen beoordeeld. Bij het bijzonder welstandsniveau wordt het bouwwerk voorts op materiaalverwerking, specifieke materiaalkleuren en de nadere detaillering van de architectuur beoordeeld.

In de welstandsnota worden verder specifieke welstandscriteria gegeven. Hiertoe zijn zogeheten welstandseenheden onderscheiden: gebieden van een (welstandshalve) samenhangend karakter. Voorbeelden van een welstandseenheid zijn: dorps, donknederzetting, dijklint, polderlint, individuele (nieuw)bouw en seriële (nieuw)bouw. Sommige eenheden kennen nog een nadere onderverdeling in subeenheden en/of bouwtypen. Voor iedere welstands(sub)eenheid gelden specifieke welstandscriteria.

Aldus ontstaat feitelijk een matrix van welstandseenheden (met bijbehorende criteria) en toetsingsniveaus. Een bouwplan kan bijvoorbeeld tot een dijklintgebied behoren en dient getoetst te worden volgens het plusniveau van welstand.

Relatie welstandsnota en bestemmingsplan

In de welstandsnota komen naast niet ruimtelijke aspecten (zoals kleur en materiaalgebruik) ook ruimtelijke aspecten voor (zoals omvang en situering van gebouwen). Er is dan ook een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt gaan de bestemmingsplanvoorschriften boven de in de welstandsnota opgenomen toetsingscriteria. Het blijft echter van belang een en ander op elkaar af te stemmen.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

5.1 MILIEUBELEID

Nationaal milieubeleid

De zorg van de overheid in Nederland is gericht op het vergroten van welzijn en welvaart voor alle inwoners, nu en in de toekomst. De bescherming en verbetering van het leefmilieu is een belangrijk onderdeel van deze zorg. Ook in het streven naar duurzame ontwikkeling - de hoofddoelstelling van het milieubeleid - komt tot uitdrukking dat de zorg voor het milieu een onderdeel is van een bredere zorg, gericht op welzijn en welvaart. Het begrip "duurzame ontwikkeling" is geïntroduceerd door de VN-commissie Brundtland en duidt op een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Een schoon milieu vervult vele functies voor ons, waar we duurzaam gebruik van willen blijven maken en is de basis voor een veilige en groene omgeving. Kortom, een schoon milieu is geen doel op zich, maar een essentiële voorwaarde voor een leefbaar Nederland, waarin mensen graag willen wonen, werken en recreëren.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP3) bevat de hoofdlijnen van het milieubeleid voor de periode 1998-2002, met een doorkijk tot 2010. Het NMP3 bouwt voort op het NMP, NMP-plus en NMP2. Het milieubeleid kent negen milieuthema's: verandering van klimaat, verzuring, vermesing, verspreiding, verwijdering, verontreiniging van de bodem, verstoring, verdroging en verspilling. In het NMP2 is het beleid verschoven van regulering van bovenaf naar zelfregulering binnen kaders. Deze lijn wordt in het NMP3 voortgezet.

Voor de ruimtelijke ordening is van belang dat het kabinet het milieubeleid meer dan voorheen wil inbedden in een integraal omgevingsbeleid, om zo het draagvlak voor en de betrokkenheid bij het milieubeleid te vergroten.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) is geen allesomvattend milieubeleidsplan zoals het NMP3, maar vormt als het ware een aanvulling op het NMP3. Het NMP4 kijkt verder vooruit (de beleidshorizon is 2030) en kijkt meer naar de wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. Beide plannen bestaan naast elkaar.

Volgens het NMP4 moet het milieubeleid - hier en nu, maar ook elders en later - een bijdrage leveren aan duurzaamheid. Duurzaam is gezond en veilig leven in een schone, stille en groene leefomgeving, terwijl we zuinig omgaan met natuur, energie en grondstoffen.

De problemen die in NMP4 centraal staat zijn: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, uitputting van natuurlijke hulpbronnen, gezondheidsbedreigingen (waaronder luchtverontreiniging), externe (on)veiligheid, aantasting leefomgeving (denk aan geluidsoverlast) en onbeheersbare risico's.

Provinciaal milieubeleidsplan

Op 1 januari 2001 is de gemeente Vianen overgegaan van de provincie Zuid-Holland naar de provincie Utrecht. Momenteel is er een nieuw provinciaal milieubeleidsplan in voorbereiding.

5.2 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven, te weten voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Voor het onderhavige plangebied is uitsluitend van toepassing de regeling voor het wegverkeerslawaai. Binnen het plangebied wordt weliswaar de vestiging van bedrijven mogelijk gemaakt, maar de vestiging van bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (als bedoeld in art. 41 Wgh) is uitgesloten.

Het plangebied ligt bovendien niet in de invloedssfeer van dergelijke bedrijven in de omgeving, voor zover aanwezig. Het hoofdstuk uit de Wgh over industrielawaai is daarom niet van toepassing. Overigens wordt in het hoofdstuk over de juridische planopzet nader ingegaan op de milieusituatie als gevolg van de vestiging van bedrijven.

Wettelijke voorschriften

Wegverkeerslawaaï

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient voor de wegen die op grond van de Wgh een geluidszone kennen, onderzoek te worden verricht naar de omvang van het verkeerslawaaï. Dit onderzoek dient uit te wijzen wat de aanwezige of te verwachten geluidsniveaus zijn of zullen zijn voor nieuw te realiseren geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en verpleeghuizen.

Het hoofdstuk over wegverkeerslawaaï in de Wgh is alleen van toepassing binnen een geluidszone, die zich van rechtswege bevindt aan weerszijden van wegen, met een wettelijk bepaalde breedte. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen wegen binnen stedelijk gebied en wegen buiten stedelijk gebied. Ter verduidelijking zijn in de onderstaande tabel de aan te houden geluidszones aangegeven. Met binnenstedelijk gebied wordt het gebied binnen een bebouwde kom bedoeld.

aantal rijstroken	binnen stedelijk gebied	buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

De Wgh geeft ook aan dat een weg is vrijgesteld van een geluidszone, wanneer:

- de weg is gelegen binnen een woonerf;
- er een maximumsnelheid geldt van 30 km/u of
- de geluidsbelasting van de weg volgens een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart 50 dB(A) of minder bedraagt.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 50 dB(A). Dit houdt in dat indien aan deze voorkeursgrenswaarde wordt voldaan er geen belemmeringen zijn voor realisering van deze bestemmingen. Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient door het nemen van maatregelen te worden getracht alsnog aan deze voorkeursgrenswaarde te voldoen. Als na afweging van alle verkeerskundige, stedenbouwkundige, financiële, volkshuisvestings- en milieubelangen toch niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, is het mogelijk bij Gedeputeerde Staten hiervoor ontheffing aan te vragen. De maximale grenswaarde waarvoor ontheffing kan worden verleend bedraagt in principe 65 dB(A) en in uitzonderlijke gevallen 70 dB(A).

Geluidssituatie in het plangebied

Wegverkeerslawaaï

De wegen binnen het plangebied zijn alle reeds aangemerkt als weg, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Voor deze wegen geldt derhalve geen geluidszone als bedoeld in de Wgh. Dit houdt in dat nader akoestisch onderzoek op dit punt achterwege kan blijven. Wel bevindt de kern Zijderveld zich binnen de geluidszones van de Rijksweg A2 en de provinciale weg. De 55 dB(A)-contouren van deze wegen bevinden zich binnen het plangebied. Bij realisatie van bouwplannen binnen deze zones dient aan de wet Geluidhinder getoetst te worden. Ter informering wordt opgemerkt dat er voor de Rijksweg A2 een concept-MER is opgesteld met betrekking tot een verbeterde doorstroming op het traject knooppunt Ouderijn – knooppunt Deil.

Modernisering Instrumentarium Geluidsbeleid

Na een aanvankelijk voorspoedig verlopende wetsvoorbereiding is er geen zicht meer op afronding daarvan. In plaats van een apart wetsvoorstel zal de huidige Wet geluidhinder stapsgewijs (in tranches) worden aangepast.

Dit met het oog op efficiency van de regelgeving en het bieden van mogelijkheden voor handhaving. In de ogen van de gemeente Vianen zijn de onzekerheden ten aanzien van (de inhoud van) de aanpassing nog zodanig inconcreet, dat voor dit plan vooralsnog wordt uitgegaan van de huidige wetgeving. Datzelfde geldt ten aanzien van een door de Provincie Utrecht op te stellen nota inzake geluidbeleid. Deze nota is weliswaar reeds aangekondigd, maar is tot op heden nog niet (in concept) verschenen.

Voor bedrijven die onder de invloedssfeer van de Wet milieubeheer vallen wordt een beleidsnota opgesteld. Op basis van deze nota zullen voor bedrijven geluidsnormen worden gesteld die zijn gebaseerd op het referentieniveau. Voor de bedrijven binnen het bestemmingsplan betekent dit dat de geluidseisen uit de AMvB's mogelijk zullen worden aangescherpt door middel van nadere eisen. Het kan hierdoor gebeuren dat bepaalde bedrijfsactiviteiten vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening zijn toegestaan, maar dat de activiteiten vanwege de geluidaspecten toch niet gerealiseerd kunnen worden.

5.3 LUCHTKWALITEIT

Ten aanzien van de handhaving en verbetering van de luchtkwaliteit is per 19 juli 2001 het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Via deze algemene maatregel van bestuur (AMvB) implementeert Nederland de richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht, in de Nederlandse wetgeving en wordt deze richtlijn verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. Daartoe zijn tevens regels voor koolmonoxide en benzeen opgenomen.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn maximale waarden voor luchtverontreiniging opgenomen. Het gaat hierbij om drie verschillende 'waarden', te weten: grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels. Deze waarden worden hierna toegelicht. Daarnaast wordt in het besluit de controle van de luchtkwaliteit geregeld, het opstellen van plannen wanneer de luchtkwaliteit niet aan de eisen voldoet, het rapporteren over de luchtkwaliteit c.q. het luchtkwaliteitsbeleid alsmede het bestuurlijk overleg over de luchtkwaliteit.

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Uitgesloten zijn bedrijfslocaties (in en rond bedrijfs- en industrieterreinen tot de omheining). Grenswaarden vormen een absolute grens die niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is daarnaast een resultaatverplichting. Op een bepaald tijdstip – onmiddellijk of op termijn – moet de luchtkwaliteit aan de grenswaarde voldoen of, voor zover deze al aan de grenswaarde voldoet, ten minste in stand worden gehouden.

Naast grenswaarden kent het Besluit luchtkwaliteit plandrempels. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. Die plannen zijn erop gericht om uiterlijk op de bij de grenswaarden vermelde termijnen (2005 of 2010) aan de grenswaarden te voldoen. Het niveau van de plandrempels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot het jaar 2005/2010 wanneer de plandrempels op hetzelfde niveau zullen liggen als de grenswaarden. Plandrempels vormen een 'hulpmiddel' bij het bereiken van de grenswaarden. Zij geven aan wanneer maatregelen onontkoombaar zijn (als de plandrempeel wordt overschreden), maar geven ook aan wanneer maatregelen vooralsnog achterwege kunnen blijven (als wel de grenswaarde, maar niet de plandrempeel wordt overschreden).

Tot slot kent het Besluit luchtkwaliteit alarmdrempels voor zwaveldioxide en stikstofdioxide. Hiermee wordt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aangeduid dat bij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt. Bij overschrijding worden (direct) maatregelen genomen.

Relatie met het bestemmingsplan

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden, moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Bij het beoordelen van bijvoorbeeld een bestemmingsplan gelden de grenswaarden als toetsingskader. Concreet kan dit inhouden dat, in geval de mogelijkheid bestaat dat grenswaarden overschreden worden, plannen voor bijvoorbeeld de aanleg van wegen of de nieuwbouw van woningen nabij wegen of industrieën, moeten worden aangepast of zelfs moeten worden geschrapt. Daarbij wordt opgemerkt dat in nieuwe situaties de plandrempels niet van toepassing zijn.

Luchtsituatie in het plangebied

jaargemiddelde concentratie NO₂

Voor Zijderveld is een rekenpunt opgenomen in de rapportages luchtkwaliteit van de voorgaande jaren. Dit punt ligt ter hoogte van de school op de hoek van de Schoolstraat en de Kerkweg. Dit punt is, gezien de ligging ten opzichte van de A2 en de Provincialeweg, representatief voor de kern Zijderveld.

De vastgestelde jaargemiddelde concentraties zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Jaargemiddelde concentraties NO₂ op immissiepunt in Zijderveld

	2001	2002	2003
Achtergrond	28	26	30
Bijdrage A2	12,7	8,8	6
Bijdrage Provincialeweg	2,4	3	4
Totaal	41	37	39

Het plangebied strekt zich uit tot buiten de bestaande kern. Uit de gegevens die Rijkswaterstaat heeft verstrekt ten behoeve van bovengenoemde rapportages leiden wij af dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ op de grens van het plangebied in 2003 circa 46 µg/m³ bedroeg. In 2002 bedroeg deze waarde circa 45 µg/m³. Voor 2001 zijn hier geen gegevens over bekend.

Ter hoogte van de dichtst bij de A2 gelegen woonbestemming bedroeg de concentratie NO₂ in 2003 42 µg/m³. Het betreft hier reeds bestaande woonbestemmingen langs de Kerkweg. Deze bestemmingen verslechteren de luchtkwaliteit niet.

Ter hoogte van de dichtst bij de A2 gelegen locatie met wijzigingsbevoegdheid (genummerd 3) bedroeg de concentratie NO₂ in 2003 39 µg/m³.

jaargemiddelde concentratie PM₁₀

De jaargemiddelde concentraties fijn stof op bovengenoemd rekenpunt in Zijderveld zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Jaargemiddelde concentraties fijn stof op immissiepunt in Zijderveld

	2001	2002	2003
Achtergrond	32	34	35
Bijdrage A2	1,2	2	1
Bijdrage Provincialeweg	0,6	1	1
Totaal	34	41	37

Op de grens van het plangebied bedroeg de jaargemiddelde concentratie fijn stof in 2003 40 µg/m³. In het gehele plangebied wordt de grenswaarde niet overschreden.

uurgemiddelde concentratie NO₂

Door Rijkswaterstaat zijn geen gegevens verstrekt over het aantal overschrijdingen van de grenswaarden voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ en 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀. Hierdoor kan geen numerieke toetsing plaatsvinden.

Uit de berekeningen aan het lokale verkeer, die ten grondslag liggen aan de rapportages luchtkwaliteit, leiden wij af dat in het plangebied geen locaties zijn waar het aantal uurgemiddelde concentraties van NO_2 de grenswaarde ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) heeft overschreden groter is dan het wettelijke toegestane aantal 18.

24-uurgemiddelde concentratie PM_{10}

Uit de rapportage blijkt wel dat binnen de gehele gemeente Vianen het aantal uurgemiddelde concentraties van PM_{10} de planwaarde ($60 \mu\text{g}/\text{m}^3$) heeft overschreden groter is dan het wettelijke toegestane aantal 35. Omdat deze overschrijdingen een landelijk probleem betreft zal het Rijk een plan van aanpak opstellen voor het terugbrengen van de hoge achtergrondconcentratie fijn stof. Volgens recente jurisprudentie kan een gemeente niet volstaan met een verwijzing naar deze hoge achtergrondconcentratie en het plan van aanpak waarin het Rijk maatregelen hiervoor zal treffen.

Volgens het ministerie van VROM mag het bestemmingsplan het voldoen aan de grenswaarden voor fijn stof niet in gevaar brengen. De overschrijding dient daarom beoordeeld te worden in het kader van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan betreft geen toevoeging van uitstoot van fijn stof. Binnen de gehele gemeente wordt de plandrempel overschreden en is de bijdrage van het lokale verkeer aan de concentratie fijn stof binnen het plangebied nihil. Bovendien wordt binnen het plangebied de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof niet overschreden. Ter hoogte van de bestaande woonlocaties werd in 2003 de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor NO_2 beperkt overschreden, ter hoogte van de inbreidingslocaties trad geen overschrijding op van de grenswaarde op.

Gezien bovenstaande is het binnen het plangebied niet mogelijk een alternatief te bieden, waar ter hoogte van inbreidingslocaties de luchtkwaliteit aanzienlijk beter is.

Toekomstige situatie

Momenteel wordt gewerkt aan een verbreding van de A2. Hiervoor is een studie uitgevoerd naar onder andere de luchtkwaliteit in de toekomstige situatie (Trajectnota/MER A2 Oudenrijn-Deil). Uit deze studie blijkt dat op de grens van het plangebied in 2020 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} niet wordt overschreden.

Voor het toetsingsjaar 2010 zijn geen gegevens beschikbaar. Aangezien in het meteorologisch ongunstige jaar 2003 de overschrijdingen beperkt waren, een verbeterde doorstroming op de A2 is voorzien en langs de A2 een geluidsscherm wordt geplaatst, zal in 2010 geen overschrijding optreden van de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} . Hierdoor zal ook het aantal uurgemiddelde concentraties van PM_{10} dat de grenswaarde of plandrempel overschrijdt afnemen, zei het beperkt.

5.4 BODEMKWALITEIT

Vianen als ISV-projectgemeente

De wet Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beoogt de bodemsanering vlot te trekken door de bodemsanering te koppelen aan herstructurering. Bij bestemmingswijziging kunnen dan de kosten voor bodemsanering binnen de exploitatie worden opgenomen. In het kader van ISV is Vianen een zogenaamde projectgemeente. Dit betekent dat de provincie verantwoordelijk is voor de programmering en uitvoering van de bodemsanering. De provincie stelt hiertoe voor elke 5 jaar (de duur van een ISV-periode) een programma op. De gemeente kan hiervoor projectvoorstellen indienen en zo in aanmerking komen voor ISV-budget. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is er in het plangebied geen ISV-gebied aanwezig.

Bouwen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden.

Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouw aanvraag te worden geweigerd.

Bodemverontreinigingsituatie

In het gehele gebied is de top laag van de bodem vrijwel zonder uitzondering licht tot matig verontreinigd met lood en PAK. Deze diffuse verontreiniging komt allereerst door het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger asladen van kolenkachels veelal in tuinen werden geleegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van geregistreerde voormalige bedrijfslocaties en ondergrondse brandstoftanks.

Het betreffen locaties waar mogelijk sprake zou kunnen zijn van een bodemverontreiniging. De bedrijfslocaties zijn afkomstig uit de database van BLIZ 2000. Volgens de provincie Zuid-Holland, de uitgever van BLIZ 2000, bestaat de kans dat de gegevens niet geheel correct zijn.

In het bestemmingsgebied Zijderveld Dorp bevinden zich ondergrondse brandstoftanks bij particulieren. Van deze tanks zijn er een aantal niet Kiwa-gesaneerd. In de tabel zijn ook tanks opgenomen welke, in de periode 1992-1995, wel met Kiwa zijn gesaneerd. Deze zijn echter toch verdacht in verband met onzekere onderzoeksresultaten.

Tabel: verdachte locaties (voormalige bedrijfslocaties en ondergrondse brandstoftanks)

ADRES	ACTIVITEITEN / OPMERKINGEN	PERIODE
VOORMALIGE BEDRIJFSLOCATIES		
Dorpsweg 2	Brandstofhandel / benzineservicestation	1939 – 1972
Dorpsweg 3	Brandstoffendetailhandel	1955 – 1975
Dorpsweg 8	Vrachtautodienst	1974 – 1978; 1993 – 0
Dorpsweg 15	Aannemersbedrijf	1948 – 1953
Dorpsweg 18	Autowerkplaats / -spuiterij en sloperij	1959 – 1969
Dorpsweg 19	Aannemersbedrijf	1963 – 1994
Dorpsweg 27	Toerwagenbedrijf	1985 – 1986
Dorpsweg 39	Machinefabriek	1989 – 1991
Dorpsweg 43	Metaal draaierij / forceerbedrijf	1989 – 0
Dorpsweg 43 A	Aannemersbedrijf / loodgietersbedrijf	1990 – 1993
Dorpsweg 45	Fietsenreparatiebedrijf; Benzinestation / petroleumhandel / loodgieter / fitter	1923 – 1968; 1948 – 1963
Dorpsweg 47	Loodgieter	1966 – 0; 1993 – 0
Dorpsweg 51 A	Vrachtautodienst	1982 – 0
Dorpsweg 52	Schildersbedrijf	1963 – 1981
Dorpsweg 64	Fietsenreparatiebedrijf	1948 – 1976
Kerkweg 5	Zadelmakerij	1953 – 1959
Kerkweg 6	Aannemersbedrijf; Timmerwerkplaats	1937 – 1992; 1958 – 0
Kerkweg 11	Medische instrumentenfabriek	1975 – 1979
Kerkweg 17	Goederenwegvervoer; Aannemersbedrijf / waterwerkenbedrijf	1973 – 1976; 1948 – 1967
Kerkweg 18	Meubelverlakerij; Constructiewerkplaatsen	1980 – 1983; 1992 – 0
Zijderveldselaan 2	Schildersbedrijf	1953 – 1963
ONDERGRONDSE BRANDSTOFTANKS		
Dorpsweg 4	Gesaneerd zonder Kiwa; waarschijnlijk verwijderd; voormalig ernstig geval van bodemverontreiniging	
Dorpsweg 21	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	
Dorpsweg 41	Gesaneerd zonder Kiwa; 3 tanks, 1 waarschijnlijk verwijderd	

Dorpsweg 50 A	Gesaneerd met Kiwa; gevuld met zand	
Dorpsweg 66	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	
Kerkweg 2	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	
Kerkweg 45	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	
Kerkweg 45	Gesaneerd zonder Kiwa; zintuigelijk sterk verontreinigd	
Kerkweg 46	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	
Zijderveldselaan 3	Gesaneerd met Kiwa; verwijderd	

Binnen het plangebied is sprake van ernstige bodemverontreiniging aan de Dorpsweg 4. In 1995 heeft de provincie Zuid-Holland een beschikking afgegeven: de bodemverontreiniging is ernstig maar niet urgent. Voor uitgebreidere informatie omtrent de bodemkwaliteit in het bestemmingsgebied wordt verwezen naar de archieven in de gemeente Vianen.

5.5 WATERPARAGRAAF

Watertoets

In het kader van het rijksbeleid met betrekking tot de "watertoets" heeft op 12 maart 2003 over de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden en met het zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden. De uitkomsten van dit overleg, waartoe ook een door het hoogheemraadschap opgesteld wateradvies behoort, zijn in deze paragraaf verwerkt.

Huidige situatie

Het grootste gedeelte van het bestemmingsplan "Zijderveld Dorp" ligt in het peilgebied "Over-Zijderveld" (03-05-12). Alleen de huizen ten westen van de dorpsweg liggen in een ander peilgebied, te weten "Bolgerijen" (03-05-07). Beide peilgebieden hebben een agrarisch karakter. Alleen het dorp Zijderveld vormt daar een uitzondering op.

Het water in het peilgebied Over-Zijderveld verzamelt zich in de "Boven Huibert", een watergang die parallel aan de Dorpsweg loopt. Vanuit deze watergang stroomt het water naar het zuiden om ter hoogte van het kruispunt met de provinciale weg het peilgebied te verlaten. In de winter staat het waterpeil in het peilgebied Over-Zijderveld op 0,20 m –NAP (0,83 m beneden maaiveld). In de zomer is het peil 20 cm hoger op 0,00 m NAP. In het peilgebied is voldoende waterbergingscapaciteit aanwezig (zie waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden)

In het peilgebied Bolgerijen stroomt het water af via een watergang parallel aan de Zijderveldselaan naar het westen. Het winterpeil in het peilgebied Bolgerijen bedraagt 0,35 m –NAP en het wordt in de zomer verhoogd naar 0,20 m –NAP. In het peilgebied is onvoldoende waterbergingscapaciteit aanwezig (zie waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden).

Beleid

Waterstructuurplan Alblasserwaard en Vijfheerenlanden

Sinds april 1990 werken het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden en het Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden samen aan integraal waterbeheer in de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. In dit kader is het integraal waterbeheersplan Zuid-Holland Zuid (IWBP) opgesteld.

Het hoogheemraadschap en het zuiveringsschap hebben eveneens het waterstructuurplan opgesteld. Dit plan bevat de toekomstvisie voor het waterbeheer en is een belangrijk middel in de communicatie naar buiten over het gewenste waterbeleid in relatie tot de ruimtelijke ordening. De doelstelling van het waterstructuurplan is tweeledig: zicht krijgen op de gewenste inrichting van het watersysteem op lange termijn en waterbeheer en ruimtelijke ordening op elkaar afstemmen.

Een belangrijke constatering in het waterstructuurplan is het tekort aan open water. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma van het waterstructuurplan is dan ook het onderzoek naar mogelijkheden om nieuw open water te creëren, waaronder in bestaande stedelijk gebied. Hierbij zal worden samengewerkt met de betrokken gemeenten.

Keur Hoogheemraadschap (1998)

De Keur is een verordening van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De Keur is vastgesteld in september 1998 en bevat onder andere gebods- en verbodsbepalingen, gericht op onder meer het optimaliseren van de waterbeheersing in het beheersgebied. De taakstellingen van het Hoogheemraadschap zijn gericht op: zorg voor de waterkering; zorg voor de waterbeheersing en wegzorg. In de Keur zijn zones aangewezen, waarbinnen op grond van de Keur een beschermend regime van toepassing is.

Ontwikkelingen

Er is momenteel een aantal ontwikkelingen in het peilgebied "Over-Zijderveld" gaande. Ten eerste worden er in 2003 nieuwe peilbesluiten voor de Vijfheerenlanden genomen. Het voorstel is het peilgebied "Over-Zijderveld" samen te voegen met twee noordelijk gelegen peilgebieden. Tevens wordt voorgesteld in het nieuwe peilgebied het winterpeil te verhogen van 0,20 m –NAP, naar 0,15 m –NAP. Het zomerpeil blijft wel gehandhaafd.

Ten tweede wordt in het kader van het STIWAS (Stimulering Waterkwaliteitsspoor) voorgesteld een aantal overstorten te verplaatsen. De huidige overstorten liggen op gevoelige plaatsen: een kopsloot en een kleine sloot in het weidegebied tussen de dorpskern en de provinciale weg. Voorgesteld wordt, om een nieuwe hoofdoverstort te maken die loost op de Huibert. Hierdoor zal de waterkwaliteit aanzienlijk verbeteren.

Tot slot vinden er in het peilgebied "Bolgerijen" ook wijzigingen plaats. Het peilgebied wordt iets vergroot en de peilen worden verhoogd. Het zomerpeil gaat naar 0,15 m –NAP en het winterpeil wordt vastgesteld op 0,20m –NAP.

Relatie met de voorschriften van het bestemmingsplan

Uit nader overleg tussen het hoogheemraadschap en de gemeente Vianen is gebleken dat er binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen reële mogelijkheden zijn waarmee (substantieel) kan worden bijgedragen aan het oplossen van het bergingstekort. De gemeente Vianen bereidt een beleidsnotitie inzake waterbeheer voorbereid. Uiteraard zal het genoemde bergingstekort één van de thema's van het waterbeleid van de gemeente Vianen moeten vormen. Met het onderhavige bestemmingsplan kan daarop echter niet vooruit worden gelopen.

Wel streeft de gemeente Vianen ernaar dat verharding van oppervlakten in de openbare ruimte gecompenseerd dient te worden met de realisering van 10% (van de betreffende oppervlakte) aan oppervlaktewater, bijvoorbeeld een vijver of sloot. In dit plan zijn daartoe mogelijkheden opgenomen om oppervlaktewater te realiseren, bijvoorbeeld in openbaar groen of in verblijfsgebied. Daarnaast is - om het huidige aandeel open water zoveel mogelijk te handhaven - aan de bestaande watergangen binnen het plangebied zoveel mogelijk de specifieke bestemming "Water" toegekend.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

Bij externe veiligheid gaat het om risico's die omwonenden lopen door vliegverkeer en door de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Ongelukken in de horeca, zoals de cafébrand in Volendam, vallen er buiten. De vuurwerkramp in Enschede, met grote schade voor de directe omgeving van de vuurwerkfabriek, heeft weer wel betrekking op externe veiligheid. In het overheidsbeleid voor externe veiligheid staat dus de omgeving van een bedrijf of van een transport van gevaarlijke stoffen centraal. De veiligheid van mensen die zich binnen een bedrijf bevinden, is onderdeel van het ARBO-beleid.

Tijdens de voorbereiding van dit plan is onderzoek verricht naar eventuele overschrijding van de externe veiligheidsnormen ter plaatse van de twee nieuwbouwlocaties binnen het plangebied. De mogelijk relevante bron van risico is de rijksweg A2, die op korte afstand langs de kern Zijderveld loopt. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico ter plekke is afgeleid uit het deelrapport Externe Veiligheid dat in 2002 is opgesteld in het kader van de Trajectnota/MER A2 Oudenrijn-Deil (Rijkswaterstaat Oost-Nederland, 2002).

Voor de risico-acceptatie is de contour van 10^{-6} van belang. Uit genoemde rapportage blijkt dat deze contour buiten de ruimte voor de weg niet wordt bereikt; het plaatsgebonden risico in Zijderveld is dus lager dan 10^{-6} . De 10^{-7} -contour ligt op enkele tientallen meters. De afstand van de nieuwe woningbouwlocaties tot de as van de A2 is minimaal 150 meter. Het plaatsgebonden risico is derhalve ook substantieel lager dan 10^{-7} .

Conclusie: er ontstaat dus geen knelpunt met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

In de aangehaalde RWS-rapportage voor de A2 is ook ingegaan op het groepsrisico. De groepsrisico's zijn berekend voor wegvakken van een kilometer lengte. Het groepsrisico voor alle wegvakken, dus ook het wegvak langs Zijderveld, ligt zowel in 2001 als in de toekomstige situatie (2020) een factor 100 of meer beneden de oriënterende waarde.

Het groepsrisico is mede afhankelijk van het aantal inwoners binnen de zone langs de weg waarin lethale effecten kunnen optreden.

Als het aantal inwoners van Zijderveld nabij de weg zou worden verdubbeld stijgt het groepsrisico met een factor 2. De mogelijke inbreidingslocaties binnen het bestemmingsplan staan echter een veel kleinere groei toe, in de ordegrootte van maximaal 10%. Het groepsrisico zal dus maximaal met een factor 1,1 toenemen en nog steeds circa een factor 100 beneden de oriënterende waarde blijven.

Conclusie: er ontstaat dus geen knelpunt met betrekking tot het groepsrisico.

5.7 DUURZAAM (VER)BOUWEN

Het (landelijke) beleidsprogramma Duurzaam Bouwen 2000-2004 heeft de doelstelling dat duurzaam bouwen in 2004 verankerd is in de bouwsector, door overheden, ontwikkelaars, ontwerpers, adviseurs en bouwers. Daarbij geldt dat duurzaam bouwen als onderwerp meegenomen wordt in de afweging van opdrachtgevers en consumenten. Hiertoe wordt het lopende beleid van het verankeren van duurzaam bouwen in de besluitvorming voortgezet door kennis te ontwikkelen en te verspreiden en gunstige condities te creëren. Extra impulsen worden gegeven aan het informeren en betrekken van consumenten, het stimuleren van duurzame stedenbouw en energiebesparing.

De gemeente Vianen volgt het landelijke beleid voor duurzaam bouwen en volgt de brede doelstelling dat het bij duurzaam bouwen gaat om het duurzaam ontwikkelen, beheren en onderhouden van de hele gebouwde omgeving, inclusief het bouwen en slopen van bouwwerken.

Onder duurzaam (ver)bouwen verstaat de gemeente Vianen een wijze van bouwen die de negatieve milieu- en gezondheidseffecten als gevolg van bouwen en verbouwen, het gebruik van gebouwen en de gebouwde omgeving zoveel mogelijk reduceert. Duurzaam bouwen omvat daartoe alle planprocessen die met bouwen te maken hebben: van het ontwerpen van ruimtelijke plannen tot het uitvoeren van concrete bouw-, renovatie- en sloopplannen.

De gemeente Vianen verstaat onder duurzaam (ver)bouwen tevens gezond bouwen (met het oog op de binnenmilieukwaliteit van gebouwen), toegankelijk bouwen (om ouderen en mindervaliden zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen) en aanpasbaar bouwen (om in vrijkomende gebouwen een zo breed mogelijk scala van andere functies te kunnen huisvesten).

Met het oog op de uitvoering van het beleid op gemeentelijk niveau is een Plan van Aanpak opgesteld. In dit plan wordt onder meer een aantal maatregelen voorgesteld, waarmee het aspect van duurzaam (ver)bouwen in diverse processen en procedures moet worden geïmplementeerd. Aan dit pakket van maatregelen is tevens een uitvoeringsplanning gekoppeld.

Bij dit alles wordt opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan de uitvoering van het genoemde duurzaamheidsbeleid in principe niet in de weg staat. Uiteraard vormt de (consolidering van de) bestaande toestand in zekere zin een belemmering: bij nieuwbouw zijn er uiteraard meer mogelijkheden dan bij bestaande bebouwing, bijvoorbeeld waar het de oriëntering van gebouwen op de zon betreft.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de plaatsing van zonnecollectoren op grond van de nieuwe Woningwet (in werking per 1 januari 2003) in veel gevallen bouwvergunningvrij is (dus geen toetsing aan het bestemmingsplan). De door genoemde wet geboden mogelijkheden zijn zodanig ruim, dat een aanvullende regeling in dit bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht. Plaatsing van collectoren die niet vergunningvrij zijn, hoeven overigens niet altijd in strijd met het bestemmingsplan te zijn. Indien zij binnen de normale bouwvoorschriften vallen kan in principe alsnog bouwvergunning worden verleend (mits ook het welstandsadvies positief is etc.).

5.8 ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Kabels en leidingen

Voor het bestemmingsplan zijn uitsluitend relevant de hoofdtransportleidingen voor water, gas en elektriciteit, vanwege hun fysieke omvang of hun capaciteit (externe veiligheid). Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn dergelijke transportleidingen voor water, gas en elektriciteit echter niet aanwezig of voorzien.

6 JURIDISCHE OPZET

6.1 PLANOPBOUW EN -SYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan Zijderveld Dorp 2004 van de gemeente Vianen is vervat in de plankaart en de voorschriften. Deze zijn juridisch bindend. De onderhavige toelichting is juridisch niet bindend, maar maakt (verplicht) deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting geeft richting bij de uitleg van de juridisch bindende planonderdelen. In de volgende paragrafen wordt een nadere uitleg gegeven van de plankaart en de voorschriften.

Het bestemmingsplan kent de opzet van een gedetailleerd eindplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijke planopzet is passend voor matig-dynamisch plangebied, waar het beleid hoofdzakelijk is gericht op consolidering van de huidige situatie.

Het bestemmingsplan faciliteert tevens de uitvoering van de nota "Welstandskader Alblasserwaard en Vijfheerenlanden", door de gekozen gedetailleerde opzet en door het opnemen van flexibiliteitsbepalingen zoals vrijstellingsbevoegdheden en een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen aan de situering en vormgeving van gebouwen te stellen.

6.2 PLANKAART EN VOORSCHRIFTEN

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1: 1.000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen die op de kaart voorkomen, is beschreven in paragraaf III van de voorschriften.

De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

paragraaf I: algemene en technische bepalingen (art. 1 t/m 3)

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen. In artikel 2 is opgenomen op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoering dient te worden gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot. Artikel 3 betreft de anti-dubbeltelbepalingen. Hiermee wordt voorkomen dat door het meerdere keren mee laten tellen van dezelfde gronden bij de bepaling van te bebouwen oppervlakten, meer bebouwing kan worden gerealiseerd dan bedoeld.

Paragraaf II: bepalingen inzake de hoofdlijnen (art. 4)

In deze paragraaf is de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen die geldt voor vrijwel alle hierna volgende bestemmingen. Deze beschrijving brengt enerzijds samenhang tussen de verschillende bestemmingen en bevat anderzijds algemeen geldende voorschriften, die op meerdere of zelfs alle bestemmingen van toepassing zijn.

Paragraaf III: bestemmingsbepalingen (art. 5 t/m 17)

In paragraaf III zijn de bestemmingen en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden aangegeven. Hierop wordt in de volgende paragraaf van deze toelichting nader ingegaan.

Paragraaf IV: aanvullende bepalingen (art. 18 t/m 24)

Deze paragraaf omvat een aantal algemene bepalingen, geldend voor het gehele plangebied. Het betreft algemene vrijstellingsbepalingen, nadere eisen, algemene gebruiksbeperkingen, de overgangsbepalingen en de titelbepaling.

6.3 ALGEMENE BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

In paragraaf II van de voorschriften is een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Met deze beschrijving wordt - in meer algemene zin - het na te streven beleid voor het plangebied aangegeven. De beschrijving richt zich in hoofdzaak op het voorgestane karakter van het gebied als geheel enerzijds en de integrale inpassing van verschillende functies anderzijds.

De beschrijving in hoofdlijnen vormt een aanvulling op de specifieke bestemmingen en geeft inzicht in de beleidslijnen die de gemeente bij de planologische invulling van het plangebied wenst te volgen. Naast functionele aspecten en criteria komen ook ruimtelijke aspecten aan de orde en wordt concreet ingegaan op aanvullend beleid met betrekking tot bijvoorbeeld het wonen.

6.4 BESTEMMINGEN

Woondoeleinden – art. 5

De bestemming Woondoeleinden is toegekend aan het merendeel van de bestaande woningen binnen het plangebied, met uitzondering van enkele bedrijfs- en dienstwoningen. Binnen de onderhavige bestemming worden de volgende subbestemmingen en differentiaties onderscheiden. Door middel van de subbestemmingen wordt een onderscheid gemaakt tussen de (half-)vrijstaande woningen en de rijtjeswoningen. De differentiaties geven aan dat ter plaatse een (enigszins) afwijkende regeling geldt.

categorie	subbestemming/differentiatie
vrijstaande en 2/1-kapwoningen	subbestemming Wv
(meer dan 2) aaneengesloten woningen	subbestemming Wa

Tot de woonbestemming behoren uiteraard ook de bijbehorende erven en tuinen, doch daarnaast ook de (semi-)openbare zij- en achterpaden, die in principe alleen een erfonthoudingsfunctie hebben. Binnen het plangebied is verder een aantal autoboxen aanwezig. Deze zijn ondergebracht binnen de bestemming Verkeersdoeleinden.

De differentiaties voor detailhandel en horeca hebben betrekking op enkele bestaande voorzieningen. Op deze percelen is een zelfstandige detailhandels- dan wel horecavestiging rechtstreeks toegelaten, al dan niet in combinatie met de woonfunctie. Daarnaast mogen deze percelen ook uitsluitend voor de woonfunctie worden aangewend, met dien verstande dat slechts één woning is toegestaan.

Het bouwen dient in principe plaats te vinden binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de vlakken toegestaan. Buiten de vlakken zijn in beperkte mate en onder voorwaarde aanbouwen en bijgebouwen toegelaten.

In de voorschriften zijn de maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen aangegeven. In principe geldt - conform het voormalige bestemmingsplan - een goothoogte van maximaal 6 m. Afwijkende situaties zijn middels een aanduiding op de plankaart geregeld. Op iedere woning is een kap toegestaan. De nokhoogte is voor alle woningen op 9 m gesteld, met vrijstelling 10 m.

Een enigszins gestandaardiseerde regeling kan in de praktijk echter leiden tot problemen bij het verlenen van bouwvergunning voor een nieuwe of te verbouwen woning, wanneer bijvoorbeeld de bestaande goot- en/of nokhoogte hoger is dan is toegestaan. Daarom is een flankerende regeling voor bestaande afwijkingen opgenomen, waarmee de bestaande hoogte geldt, indien deze afwijkt van de voorgeschreven maatvoering. De regeling is te beschouwen als overgangsrecht-plus (en geldt dus niet alleen bij calamiteiten e.d.).

Bij iedere woning zijn bijgebouwen toegestaan. Onder bijgebouwen worden mede begrepen aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw. De bijgebouwen mogen in principe op het hele erf worden gebouwd, met uitzondering van de delen die op de plankaart zijn aangewezen als voor- of zijerf. Hier bouwen zou te zeer een aantasting van het straatbeeld kunnen betekenen.

De omvang van de aan- en bijgebouwen is voor iedere woning maximaal 60 m², mits hierdoor het totale bouwperceel voor niet meer dan 60% wordt bebouwd. Voor de kleine bouwpercelen, zonder veel bebouwbaar erf geldt dat in elk geval 15 m² mag worden gebouwd, ook al betekent dit een bebouwingspercentage van meer dan 60%. Ter voorkoming van een rommelig bebouwingsbeeld is het aantal vrijstaande bijgebouwen gemaximaliseerd op twee. Om het ondergeschikte karakter van bijgebouwen te benadrukken zijn bovendien de goot- en nokhoogte gemaximaliseerd op 3 m respectievelijk 5 m.

De hoogte van bouwwerken-geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m. De gebruikelijke beperking voor erfafscheidingen voor de voorgevel van woningen (maximaal 1 m) is ook hier opgenomen. De beperking sluit overigens aan bij de regeling voor vergunningvrije bouwwerken uit de Woningwet.

De hiervoor beschreven bebouwingsvoorschriften zijn bedoeld om de huidige situatie en de kwaliteiten daarvan te behouden. Het kan echter voorkomen dat overschrijding van bepaalde voorschriften niet per sé hoeft te leiden tot aantasting van bedoelde kwaliteit. Om die reden is een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. De bevoegdheden hebben met name betrekking op de maatvoering en situering van hoofd- en bijgebouwen. In enkele gevallen is de vrijstelling bedoeld voor bijzondere situaties, zoals het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis of voor de huisvesting van mindervaliden.

Gemengde Doeleinden - art. 6

De bestemming Gemengde Doeleinden is toegekend aan een aantal percelen aan de Dorpsweg en de Kerkweg. Vanwege de aanwezigheid van bedrijfsgebouwen en/of bedrijfjes wordt hier vooralsnog een gemengd gebruik toegestaan in de vorm van wonen met daarnaast (lichte) bedrijvigheid, kantoordoeleinden of dienstverlening. De mogelijkheden zijn uitgebreider dan de mogelijkheden op basis van de regeling voor de huisgebonden beroepen en bedrijven. Met deze regeling wordt enerzijds beoogd een passende bestemming voor dergelijke percelen te bieden en anderzijds het van oudsher multifunctionele karakter van de oude linten enigszins te behouden. De regeling is daarbij zo opgezet dat, indien de bestaande gebouwen niet meer voldoen, redelijk ruime mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding of vervanging van de gebouwen. De mogelijkheden tot de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zijn wel beperkter dan bij de bestaande, reguliere bedrijfsbestemmingen (B). Dit komt onder meer tot uitdrukking in beperkte bebouwingsmogelijkheden en de uitsluiting van bepaalde, niet bij de bestemming GD passende bedrijfsactiviteiten.

Achtergronden

- Tot voor kort lag de vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening vooral de nadruk op de negatieve uitstraling van bedrijven: geluid, geur en andere vorm van hinder (zoals stof). Dergelijke vormen van hinder kunnen het klimaat voor wonen en recreëren in een dorpskern negatief beïnvloeden. Het combineren van wonen en werken kan echter ook positief bijdragen aan het stedelijk milieu. Maatschappelijk gezien groeit de behoefte aan enige vermenging, in plaats van absolute zonering (= strikte scheiding) van functies.
- Een dorpskern zoals hier is daarnaast van oudsher een gebied met zowel wonen als bedrijvigheid, zeker langs de (voormalige) doorgaande routes. De GD-bestemmingen liggen vrijwel allemaal aan nog steeds bestaande of voormalige uitvalswegen.
- De bedrijvenlijst van de VNG hanteert als referentiekader een "rustige woonwijk". Omdat er geen sprake is van een rustige woonwijk zoals in de VNG-brochure is bedoeld maar van een dorpskern met gemengde functies, is het toelaatbaar om eventueel kortere afstanden aan te houden dan de voorgeschreven 30 m voor bedrijven in categorie 2. Zie in dit verband ook de jurisprudentie zoals gepubliceerd in AB 1999: 183, Leidschendam.

Maatschappelijke doeleinden – art. 7

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is toegekend aan de school in het plangebied, het gemeenschapshuis, de sportzaal alsmede aan de kerk met de begraafplaats. Daarbij zijn de volgende subbestemmingen toegekend:

categorie	subbestemming/differentiatie
school	subbestemming Ms
kerk	subbestemming Mr
begraafplaats	subbestemming Mr(b)
gemeenschapshuis	subbestemming Mg

Op grond van de doeleindenomschrijving zijn -met uitzondering van de kerk- meerdere maatschappelijke functies toegelaten, zij het in secundaire vorm. De huidige functie is steeds primair gesteld.

Bedrijfsdoeleinden - art. 8

De bestemming Bedrijfsdoeleinden is toegekend aan enkele bedrijven aan de Dorpsweg. Het betreft de bedrijven aan de Dorpsweg nrs. 4 en 8 en Dorpsweg 43.

Op deze locaties zijn bij recht bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen. Aangezien op sommige percelen 'zwaardere' bedrijven (bedrijven met een grotere milieuhinder) zijn gevestigd, zijn deze bedrijven specifiek bestemd. Hiertoe is een tweetal subbestemmingen opgenomen, te weten Bt voor transportbedrijven en Ba voor stamp-, pers-, trek- en forceerbedrijven. Binnen twee van de drie bedrijfsperven is een bedrijfswoning toegestaan.

Kantoordoeleinden - art. 9

De bestemming Kantoordoeleinden is toegekend aan een kantoorpand aan de Schoolstraat. Bedrijfswoningen zijn hier niet toegestaan.

Agrarische doeleinden, onbebouwd - art. 10

Deze bestemming is toegekend aan een aantal agrarische percelen tussen de Dorpsweg en de Provincialeweg. De voorschriften van deze bestemming zijn afgestemd op het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen (2001)". De gronden mogen in principe alleen als onbebouwde agrarische grond worden gebruikt. Ander gebruik is slechts beperkt mogelijk in de vorm van extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen. Als bebouwing zijn bouwwerken-geen gebouwen toegestaan, doch geen oppervlaktebebouwing zoals bassins en mestplaten. Uitsluitend via vrijstelling kan een veldschuur van beperkte omvang worden toegestaan. Ter bescherming van bodem- en landschappelijke waarden geldt voor een aantal werken een aanlegvergunningplicht.

Tuin - art. 11

De bestemming Tuin is toegekend aan enkele weilandjes, die echter niet zozeer meer een agrarische functie vervullen, maar waarbij de nadruk op particulier gebruik ligt. Deze weilandjes vertegenwoordigen een bepaalde landschappelijke waarde in de bebouwde kom. Het gebruik als erf bij een woning kan afbreuk doen aan deze waarde. Om die reden is gekozen voor een afzonderlijke bestemming Tuin. De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming zijn zeer beperkt.

Groendoeleinden – art. 12

Deze bestemming is toegekend aan een aantal groenelementen in de kern, die een – in meer of mindere mate – belangrijk onderdeel vormen van de groenstructuur. Het beleid binnen de bestemming is gericht op handhaving van de groenelementen onderling alsmede op instandhouding en waar mogelijk verbetering van de groenstructuur. Binnen de bestemming zijn ook waterpartijen toegestaan alsmede zaken als speelvoorzieningen, ontmoetingsvoorzieningen en kunst. Daarbij geldt dat een en ander uitsluitend in ondergeschikte mate is toegestaan. Binnen de bestemming zijn voorts uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De hoogte is beperkt tot maximaal 3 m, uitgezonderd licht- en vlaggenmasten. Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de plaatsing van een gebouwde voorziening voor een jongerenontmoetingsplaats.

Water – art. 13

De bestemming Water is toegekend aan enkele (gedeelten van) waterlopen. Door de toekenning van deze zelfstandige bestemming wordt het belang van de waterloop voor de waterhuishouding in de omgeving veiliggesteld. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan de waterloop te dichten. Aan het water wordt geen beeldkwalitatieve functie toegekend. De aanleg van duikers en bruggen is dan ook toegestaan, mits de waterhuishoudkundige functie hierdoor niet wordt belemmerd.

Verkeersdoeleinden – art. 14

De bestemming Verkeersdoeleinden is toegekend aan alle verkeerswegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied, niet zijnde zij- en achterpaden bij woningen. In hiërarchisch opzicht geldt overal binnen het plangebied dezelfde verkeerscategorie, namelijk de categorie erftoegangsweg/verblijfsgebied zoals genoemd in het rijksbeleid van Duurzaam Veilig. Binnen deze bestemming zijn tevens de her en der in het plangebied voorkomende autoboxen opgenomen, aangezien deze als overdekte parkeerplaats moeten worden beschouwd.

Nutsvoorzieningen – art. 15

De bestemming Nutsvoorzieningen is toegekend aan twee nutsvoorzieningen: een rioolgemaal aan de Dorpsweg en een transformatorhuisje aan de Krooshofstraat. De regeling beoogt instandhouding van de bestaande situatie (waarbij vernieuwing van bebouwing uiteraard is toegestaan).

Rioolpersleiding (Dubbelbestemming) - art. 16

De bestemming Rioolpersleiding (Dubbelbestemming) ziet op de instandhouding van een bestaande rioolpersleiding langs de Dorpsweg. Binnen een zone van drie meter aan weerszijden van de leiding geldt een aanlegvergunningplicht voor de uitvoering van andere werken, geen bouwwerken zijnde.

Archeologisch waardevol gebied - art. 17

Deze bestemming ziet op de bescherming van een gebied van hoge archeologische waarde. Binnen de betreffende zone geldt een aanlegvergunningplicht voor de uitvoering van andere werken, geen bouwwerken zijnde.

6.5 AANVULLENDE BEPALINGEN

Wijzigingsbevoegdheden - art. 18

Deze bepaling vindt zijn grondslag in art. 11 WRO en geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders delen van het plan kunnen wijzigen. Hiermee wordt beoogd het plan een zekere mate van flexibiliteit te bieden. In vergelijking met de vrijstellingsbevoegdheden is de mate van flexibiliteit groter, maar de juridische procedure, voorafgaand aan het verlenen van een vrijstelling, is daarentegen ook zwaarder. In dit plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een drietal woningbouwlocaties.

Algemene vrijstellingsbevoegdheden – art. 19

Deze bepaling vindt zijn grondslag in art. 15 WRO en geeft aan wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het plan. Evenals met de wijzigingsbevoegdheden wordt hiermee beoogd het plan een zekere mate van flexibiliteit te bieden. In vergelijking met de wijzigingsbevoegdheden is de mate van flexibiliteit weliswaar kleiner, maar de juridische procedure, voorafgaand aan het verlenen van een vrijstelling, is daarentegen ook eenvoudiger.

Nadere eisen - art. 20

Ook deze bepaling vindt zijn grondslag in art. 15 WRO en geeft aan waarvoor burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. In dit plan kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en vormgeving van gebouwen ten behoeve van een goede uitvoering van het welstandsbeleid. In het bijzonder geldt dit voor het bouwen ter plaats van, aan of nabij de op de kaart aangegeven beeldbepalende panden.

Aanlegvergunning art. 21

Het streven naar behoud van (de karakteristieke verschijningsvorm van) beeldbepalende panden is in dit plan nader vormgegeven door het opnemen van een aanlegvergunningplicht, die geldt voor het slopen van de als zodanig aangewezen panden. Daarbij wordt slechts aanlegvergunning voor het slopen verleend indien uit nadere overweging van het verzoek blijkt dat handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gelet op de huidige bouwkundige/gebruikstechnische staat en gezien de daar tegenoverstaande kosten en/of andere ongemakken.

De aanvrager dient zijn verzoek daartoe vergezeld te laten gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het pand in relatie tot de economische waarde c.q. de kosten van renovatie.

Algemene gebruiksbepalingen – art. 22

Dit artikel bevat algemene voorschriften omtrent het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden. Ondermeer is bepaald dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. Daarbij is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik moet worden beschouwd. Tevens is in dit artikel de – op grond van jurisprudentie noodzakelijk gebleken – vrijstellingsbevoegdheid inzake het meest doelmatig gebruik ('de toverformule') opgenomen.

In dit artikel is onder meer een verbod opgenomen om bouwwerken of gronden te gebruiken voor enige vorm van prostitutiebedrijf. De gemeente Vianen sluit de vestiging van dergelijke bedrijven binnen haar gemeente niet uit, maar vindt deze, onder meer vanwege de veelal verkeersaantrekkende werking van dergelijke bedrijven, niet passen in het landelijk gebied en de dorpskernen, waaronder Zijderveld.

Overgangsbepalingen – art. 23

Dit artikel bevat voorschriften die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. Het gaat hierbij specifiek om de rechtstoestand van bouwwerken die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan.

Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan afwijkt van dat plan.

Slotbepaling – art. 24

Dit artikel bevat de formele titel waaronder de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Tevens is in dit artikel de vaststellingsverklaring opgenomen.

6.6 REGELING TOELAATBAARHEID BEDRIJVEN

Binnen sommige bestemmingen zijn bedrijfsfuncties toegestaan. Om te voorkomen dat zich ter plaatse bedrijven zullen vestigen die als gevolg van (meerdere) hinderaspecten een ontoelaatbare milieubelasting veroorzaken voor de (woon)omgeving, is in het plan, als onderdeel van de voorschriften, een 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' opgenomen. Het betreft hier Bijlage 1. Hierna wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde categorie-indeling van deze lijst, die is gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', d.d. juli 1999 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bedrijven zijn vanwege hun activiteiten en/of milieukeukenmerken in te delen in categorieën. In dit kader worden zes milieucategorieën onderscheiden, waarbij categorie 1 de minst milieuhinderlijke categorie is. De toedeling van bedrijven aan één van deze categorieën vindt plaats op basis van negen milieukeukenmerken, te weten:

<i>geur</i>	<i>lucht(kwaliteit)</i>	<i>gevaar</i>
<i>stof</i>	<i>diversiteit</i>	<i>verkeersaantrekkende werking</i>
<i>geluid</i>	<i>bodem(kwaliteit)</i>	<i>mogelijke visuele hinder</i>

Het onderscheiden van bedrijfstypen op grond van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geschiedt op basis van een kritische afstand (in meters) ten opzichte van een rustige woonwijk. Het onderscheiden van bedrijfstypen op grond van de aspecten lucht, water, bodemverontreiniging, verkeersaantrekkende werking alsmede mogelijke visuele hinder geschiedt door toekenning van een index (1,2 of 3) op basis van de te verwachten emissie ten aanzien van een rustige woonwijk. index 1 betekent: geen of geringe emissie, index 2: aanzienlijke emissie en index 3: zeer ernstige emissie.

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten, vallend onder milieucategorie 1 t/m 2 bij recht toegelaten, uiteraard voor zover toegestaan op grond van de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming. Gelet op de hierbij behorende grootste kritische afstand van 30 meter zijn deze categorieën – in verband met de afstand tot de hindergevoelige objecten (woningen) – ter plaatse in principe toelaatbaar.

Met het oog op eventuele (nieuwe) bedrijfsactiviteiten die niet in Bijlage 1 zijn genoemd, is in het plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Deze vrijstellingsbevoegdheid kan tevens worden gebruikt voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten, vallend in een hogere milieucategorie. Hierbij mag het alleen gaan om bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang van de milieuhinder vergelijkbaar zijn met in dit plan rechtstreeks toegelaten bedrijfsactiviteiten.

In een aantal specifieke (bestaande) situaties zijn bij recht bedrijven vallend in een hogere milieucategorie toegestaan. Dit is dan specifiek in de voorschriften aangegeven. Ter indicatie zijn in Bijlage 1 ook bedrijfstypen, normaliter vallend in categorie 3, opgenomen. Tot slot wordt opgemerkt dat de Lijst van Bedrijfstypen is geschoond ten opzichte van de oorspronkelijke VNG-lijst. Uit de lijst zijn geschrapt bedrijfstypen die niet passend worden geacht binnen een kleine woonkern. Het gaat daarbij om de volgende elementen:

- elementen, geen bedrijven zijnde (zoals bijvoorbeeld horeca, detailhandel en landbouwbedrijven, die op een andere wijze worden geregeld);
- elementen, die praktisch gezien niet zullen voorkomen binnen het plangebied (zoals bijvoorbeeld bosbouwbedrijven en zeevisserijbedrijven);
- elementen, waaraan een index 2 of meer met betrekking tot visuele hinder is toegekend (dus bedrijven die visueel onaantrekkelijk zijn en om die reden niet passen binnen het plangebied);
- elementen, waaraan een index 3 of meer met betrekking tot verkeersaantrekkende werking is toegekend (dus bedrijven die veel verkeersbewegingen 'aantrekken').

6.7 HANDHAVING

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Bij het onderhavige plan is als volgt met deze factoren omgegaan.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is door een informatiebijeenkomst tijdens de inspraakprocedure extra bekendheid gegeven aan het plan, naast de gebruikelijke (deels wettelijk voorgeschreven) bekendmakingen.
2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in voldoende mate door de belanghebbenden kunnen worden ondersteund. Uiteraard zal niet iedereen het voor de volle 100% eens zijn met het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter zeer wenselijk. In dit verband wordt opgemerkt dat op basis van de inspraakprocedure het aantal (particuliere) inspraakreacties relatief beperkt is gebleven. Zie in dit verband het inspraakverslag, opgenomen in hoofdstuk 9 van deze toelichting.
3. Een inzichtelijke en realistische regeling.
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De voorschriften van het plan behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De zorg van de gemeente blijft dan ook uitgaan naar een duidelijk en actief aanschrijvingsbeleid en naar voldoende ambtelijke capaciteit voor de benodigde controles en handhavingprocedures.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft hoofdzakelijk een beheersplan, waarbij slechts enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. De economische uitvoerbaarheid dient per individueel project te worden beoordeeld. Hierbij moet worden aangetekend dat dit voor het overgrote deel particuliere ontwikkeling betreft.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 RESULTATEN VAN DE INSpraak

Eindverslag op grond van artikel 7 Inspraakverordening Vianen 1994, inzake het voorontwerp bestemmingsplan Zijderveld. Dit verslag is vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 25 november 2003.

In dit verslag zijn de reacties die in de inspraakprocedure van het voorontwerp bestemmingsplan Zijderveld zijn ingebracht, samengevat en beantwoord. In totaal zijn er 14 inspraakreacties binnengekomen. Naast concrete opmerkingen is op een aantal onderwerpen door meerdere insprekers gereageerd. Deze onderwerpen zijn in het algemene deel voorin de nota toegelicht. Hier wordt af en toe naar verwezen bij de beantwoording van de individuele reacties.

Resultaten van de inspraak

ALGEMEEN DEEL

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Zijderveld Dorp 2003 heeft - in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure - vanaf 23 mei 2003 gedurende vier weken te inzage gelegen. Deze tervisielegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de gemeentepagina van het weekblad 'Het Kontakt' dat huis aan huis in Zijderveld wordt verspreid.

Op maandagavond 2 juni 2003 is er een (inloop)inspraakavond gehouden in het Dorpshuis van Zijderveld. Inwoners en andere belanghebbenden konden het voorontwerpbestemmingsplan inzien en hierover vragen stellen aan of nader in gesprek gaan met de verantwoordelijke wethouder en medewerkers van de gemeente Vianen en het door de gemeente ingeschakelde stedenbouwkundig bureau. Deze inspraakavond is goed bezocht. Er waren circa 70 personen, waarvan er 52 de presentielijst hebben getekend. Iedereen die de presentielijst heeft getekend heeft een verslag van de inspraakavond ontvangen en een exemplaar van de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

Inspraakavond

De reacties tijdens de (inloop)inspraakavond waren vooral gericht op onjuistheden op de plankaart. De meeste algemene opmerkingen worden hieronder toegelicht.

Afsluiten Kerkweg

Er bestond ongerustheid over het eventueel afsluiten van de Kerkweg voor doorgaand verkeer om sluijverkeer tijdens de spits tegen de gaan . Dit sluijverkeer wordt veroorzaakt door de file op de provinciale weg (N484) die weer het gevolg is van file vorming op de rijksweg A2. De raad van de gemeente Vianen heeft in de vergadering van 25 september 2003 besloten dat de Kerkweg niet wordt afgesloten. De verwachting is dat door de verbreding van de A2, die over een aantal jaren wordt gerealiseerd, ook de doorstroming op de N484 zal verbeteren. Overigens is dit een verkeersaangelegenheid en niet direct relevant voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Erfbestemming

Er is verwarring over de erfbestemming bij de bestemming woondoeleinden. Voor alle duidelijkheid: het gedeelte van het perceel bij de woning dat met 'geel' is aangegeven op de bestemmingsplankaart mag niet worden bebouwd. Het gedeelte van het perceel dat 'oranje' is gekleurd komt voor bebouwing in aanmerking. Over het algemeen is dat de achterzijde / achtertuin van het perceel. Het is echter niet zo dat dit gebied geheel mag worden volgebouwd. Er geldt een maximum van 60 m² aan bijgebouwen /aanbouwen mits niet meer dan 60 % van het perceel wordt bebouwd. Achtererven kunnen dus niet zomaar worden volgebouwd.

Kadastrale ondergrond

Onduidelijkheid bestond er ook over de op de plankaart aangegeven bebouwing. De (vetzwart) bebouwingscontouren van het hoofdgebouw (woning, school, kerk) is altijd aangegeven. Voor de (dunne) bebouwingscontouren van bijgebouwen en uitbouwen zoals schuren, garages, tuinhuisjes is het alleen mogelijk dit aan te geven als de bouwplannen zijn verwerkt in het kadastrale informatiesysteem. Dit is echter (nog) niet altijd het geval. In enkele gevallen zijn, op basis van luchtfoto's, bouwwerken aangegeven. Het is echter ondoenlijk en juridisch niet noodzakelijk, om alle, vaak ondergeschikte, bouwwerken op de plankaart aan te geven. Het gaat er om welke bestemming van toepassing is. Als een schuurtje valt binnen het gedeelte van het achtererf dat op de plankaart oranje is weergegeven en waarop bij- en aanbouwen zijn toegestaan kan dit schuurtje worden uitgebreid volgens de bebouwingsregels bij deze bestemming. Dit zou niet anders worden als de bebouwingscontouren alsnog op de plankaart worden opgenomen, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Als het gaat om, bijvoorbeeld, een bestaande garage op een bestemming waar niet gebouwd mag worden (bijvoorbeeld de bestemming 'tuin' of het (geel gekleurde) erf bij woningen, in de regel voor- en zijerf) is een garage daar toegestaan maar zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. Gedeeltelijk vernieuwen is toegestaan maar het geheel opnieuw opbouwen van de garage niet.

Wijzigingsbevoegdheid Boomgaard en Dorpsweg

Tenslotte waren er veel vragen over de wijzigingsbevoegdheid die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen voor twee inbreidingslocaties. De ene locatie is het plan 'De Boomgaard' (achter de Krooshofstraat), de andere het plan van Bouwvereniging Volksbelang om aan de Dorpsweg, aan de overkant van het dorpshuis, een aantal woningen te ontwikkelen. In het bestemmingsplan is alleen de mogelijkheid opgenomen om woningen te bouwen. Over de concrete invulling kan de gemeente, op dit moment, alleen het volgende zeggen.

Naar alle waarschijnlijkheid worden op beide locaties elk ongeveer 16 woningen gebouwd. Op de locatie Boomgaard zullen twee onder een kappers worden gebouwd. Dit plan is twee jaar geleden gepresenteerd, de opzet is daarna iets gewijzigd. Vooral het uiterlijk van de woningen is verbeterd, naar het idee van het gemeentebestuur passen de woningen meer in een dorps sfeer. Begin 2004 zal er een informatieavond worden gehouden over de concrete invulling (stedenbouwkundige opzet, uiterlijk van de woningen enz.) van de locatie. Voor de locatie Dorpsweg wordt nagedacht over een gevarieerd woningaanbod. Momenteel bekijkt het gemeentebestuur of het mogelijk is op kortere termijn seniorenwoningen direct aan de Dorpsweg te bouwen. Het gebied erachter, maar binnen de begrenzing van het bestemmingsplan, wordt op een later moment in ontwikkeling genomen.

Relatie tussen het nieuwe bestemmingsplan en de structuurvisie

Mede gezien het feit dat er op 4 november 2003 in Zijderveld een inloopavond is gehouden over de structuurvisie is het, om misverstanden te voorkomen, van belang in te gaan op de relatie tussen het bestemmingsplan en de structuurvisie.

Het nieuwe bestemmingsplan en de structuurvisie dienen los van elkaar te worden gezien. Het bestemmingsplan heeft als begrenzing de bestaande bebouwingscontouren zoals vastgelegd in het huidige streekplan (en ook het conceptstreekplan van Utrecht). Bovendien gaat het om conserverende, gedetailleerde bestemmingsplannen met maatbestemmingen waarin (behalve voor 'De Boomgaard' en de locatie aan de Dorpsweg) geen nieuwe bouwlocaties zijn opgenomen.

De structuurvisie ziet op mogelijke toekomstige bouwlocaties buiten de bestaande bebouwingscontouren waarvan op dit moment nog niet gezegd kan worden of er, gelet op het beleid van de hogere overheden, wel gebouwd mag worden buiten de bestaande bebouwingscontouren. Mocht dit mogelijk zijn dan is op dit moment nog niet duidelijk of er zal worden en, zo ja, waar dan. Mocht er op korte termijn duidelijkheid komen over een mogelijke, toekomstige, zoeklocatie voor woningbouw buiten de huidige bebouwingscontouren dan zal bekeken worden in hoeverre het gewenst is hier in het nieuwe bestemmingsplan naar te verwijzen.

Inspraakreacties

De inwoners van Zijderveld (en eventuele andere belanghebbenden) is de mogelijkheid geboden een schriftelijke reactie in te dienen bij de gemeente Vianen. Er zijn in totaal 14 reacties ingediend. Van deze mogelijkheid hebben de hierna te noemen personen gebruik gemaakt.

De meeste reacties hebben betrekking op feitelijke onjuistheden op de plankaart (waaraan meestal tegemoet gekomen kan worden) of houden verband met de invulling van de twee hierboven genoemde inbreidingslocaties.

DEEL AFZONDERLIJKE INSPRAAKREACTIES

1. Mevrouw A.P. den Hertog-Versluis Kerkweg 18

Mevrouw Den Hertog-Versluis wil graag dat een gedeelte van het perceel waarop de woning Kerkweg 18 staat wijzigen in een 'woonbestemming'. Op het gedeelte van het perceel waarvoor een bouwkaavel gewenst is staat nu nog een oude loods.

Commentaar van de gemeente Vianen:

In 2000 is al eerder een dergelijk verzoek ingediend. Op dat moment was nog niet duidelijk of een bouwkaavel op deze locatie mogelijk gevolgen had voor de ontwikkeling van inbreidingslocatie 'De Boomgaard' die direct achter het perceel Kerkweg 18 ligt. De onduidelijkheid had met name te maken met de wijze van ontsluiten van deze ontwikkelingslocatie. Inmiddels zijn de plannen voor 'De Boomgaard' zover gevorderd dat zeker is dat deze locatie niet via de Kerkweg zal worden ontsloten. Door op deze locatie een extra woning toe te staan wordt het bestaande planologische regime niet aangetast. Aan het verzoek kan dan ook medewerking worden verleend.

1. Bewoners Krooshofstraat 25 t/m 31

De bewoners van de Krooshofstraat hebben bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan om het inbreidingsplan 'De Boomgaard' mogelijk te maken. De bewoners vrezen dat bebouwing op deze locatie hun privacy, uitzicht en rust aantast. Mocht de bouwbaarheid niet tegen te houden zijn dan vragen zij aandacht voor de volgende punten:

1. *Ontsluiting:* de ontsluiting van deze woningen dient direct achter het woonblok Krooshofstraat 25 t/m 31 plaats te vinden;
2. *Parkeerplaatsen:* De nieuw aan te leggen weg dient voorzien te zijn van parkeerplaatsen die door bewoners van de Krooshofstraat benut kunnen worden. In de Krooshofstraat is, volgens de bewoners, een groot parkeerprobleem dat op deze manier verminderd kan worden.
3. *Achterpad:* Verzoek om het achterpad te verkopen aan de bewoners omdat het pad door de aanleg van de weg overbodig is geworden. De bewoners kunnen dat dit pad bij de tuin betrekken. In het bestemmingsplan dient de mogelijkheid te worden opgenomen om de schuurtjes naar achteren te verplaatsen;
4. *Sloot:* Sloot achter de woningen dient te worden gedempt, er is nauwelijks sprake van een sloot en de grond waar de sloot nu ligt kan bij de verkoop aan de eigenaren van woningen aan de Krooshofstraat worden betrokken;
5. *Speelplaats:* De speelplaats achter de Krooshofstraat / Schoolstraat dient te worden gehandhaafd en te worden afgezet met hekken in verband met de veiligheid voor spelende kinderen;
6. *Nieuwe woningen:* De vraag is om woningen te bouwen voor starters, in plaats van woningen in de duurdere categorie. Zijdeveld is een hecht dorp en veel jongeren willen in Zijdeveld blijven wonen als ze het ouderlijk huis verlaten.

Commentaar van de gemeente Vianen:

Het strookje grond waar het plan De Boomgaard op geprojecteerd is, ligt er nu verwaarloosd bij. Daarnaast is het maar een betrekkelijk klein strookje, er is nauwelijks sprake van uitzicht. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met privacy van de bestaande woningen. De ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen is gepland aan de zuidkant van het plangebied, dus pal naast het bestaande trottoir (achter de blokken Krooshofstraat 25-63). Tussen de rijweg en het bestaande trottoir zijn parkeervakken geprojecteerd. Het is daarom van belang om het trottoir te handhaven, en niet, zoals wordt gesuggereerd in de zienswijzen, er tuin van te maken. De sloot zal inderdaad gedempt worden, niet voor verkoop als tuin maar voor de toekomstige rijweg.

De gemeente heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd. De conclusie was dat er inderdaad een parkeerprobleem is in de bestaande situatie. Om dit op te lossen worden extra parkeerplaatsen in het bouwplan de Boomgaard gerealiseerd, zodat ook bewoners van de Krooshofstraat daar hun auto kwijt kunnen.

De speeltuin blijft deels gehandhaafd. De plek wordt vooral bedoeld voor de allerkleinsten. De overige toestellen zullen worden verplaatst, de ruimte komt dus elders terug.

Tot slot wordt met de bouw van twee-onder-eenkappers de doorstroming in het bestaande woningaanbod van Zijderveld beoogd. Voor nieuwe bouwlocaties zal gekeken worden naar de wensen die er leven ten aanzien van huisvesting voor jongeren. Dit aspect zal uitgebreid aan bod komen in de structuurvisie die parallel aan het bestemmingsplan wordt opgesteld.

3. De heer R.P. Brouwer Dorpsweg 37

De heer R.P. Brouwer heeft de volgende bezwaren:

1. Bezwaar tegen de ligging van de nieuw te bouwen woning tussen de Zijderveldselaan 2 en 4. Gezien het van oorsprong landelijke karakter van deze locatie dient de woning te worden gesitueerd in de lijn van de landelijke bebouwing aan de Zijderveldselaan (zie de ligging van de woningen met huisnummers 4, 6 en 8);
2. Schuurtje op het perceel Zijderveldselaan 4 staat niet op de kaart;
3. Ten aanzien van Dorpsweg 37:
 - a een aantal bijgebouwen die er al 30 jaar staat, zijn niet ingetekend;
 - b een gedeelte van het perceel (de zuidoosthoek) hoort niet tot het perceel, dit is eigendom van de Oranjevereniging;
 - c het is niet wenselijk dat het gedeelte van het perceel dat is ingericht als boomgaard de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' krijgt;
 - d het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak is veel te beperkt omdat dit slechts de bestaande bebouwing betreft. Meer bebouwingsmogelijkheden zijn gewenst omdat onder andere een fustloods zeer gewenst is. Het huidige bestemmingsplan biedt deze mogelijkheden wel.

Commentaar van de gemeente Vianen:

1. De grens tussen het landelijke gebied en het dorp van Zijderveld ligt tussen de percelen Zijderveldselaan 4 en Zijderveldselaan 6. De woning van W. Brouwer, Zijderveldselaan 4 ligt dus niet in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen 2001' maar in het bestemmingsplan Zijderveld Dorp. Het argument van "gezien het van oorsprong landelijk karakter van de locatie om de woning in dezelfde rooilijn te plaatsen als die van de woningen in het landelijk gebied" is voor het perceel tussen Zijderveldselaan 2 en 4 niet relevant omdat het perceel niet op de grens met het landelijk gebied ligt maar tot de bebouwing van het dorp behoort. Het argument geldt wel voor de woning op het perceel Zijderveldselaan 4 die op de grens met het landelijk gebied ligt. Deze woning ligt dan ook in dezelfde lijn van de landelijke bebouwing van de Zijderveldselaan 6 en 8. Om de overgang tussen het landelijk gebied en de bebouwing van het dorp een bepaalde geleiding te geven is er voor gekozen de betreffende woning niet in dezelfde voorgevelrooilijn te plaatsen als de voorgevelrooilijn van de woning Zijderveldselaan 4. Anders ontstaat er een abrupte overgang tussen de voorgevelrooilijn van huisnummers 4 en 2. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit bezwaarlijk. Om hieraan tegemoet te treden is bewust gekozen om de voorgevelrooilijn van Zijderveldselaan 4 niet te continueren. De woning op het perceel tussen Zijderveldselaan 2 en 4 zal door de gekozen voorgevelrooilijn het karakter van de aanwezige bebouwing, kruising van de Zijderveldselaan met de Dorpsweg, versterken.
2. Het klopt dat het schuurtje niet op de kaart staat. Het streven is dat alle bouwwerken, waarvoor bouwvergunning is verleend, op de bestemmingsplankaart zijn weergegeven. Zie verder onder het algemene deel het kopje 'kadastrale ondergrond'.
3. Wat betreft Dorpsweg 37:
 - a Hiervoor verwijzen we naar de opmerkingen onder 2;
 - b Dat een gedeelte van het perceel eigendom is van de Oranjevereniging is bekend bij ons. Het bestemmingsplan heeft primair betrekking op het toekennen van bestemmingen en niet op eigendomsgrenzen. Dat de Oranjevereniging eigenaar is van een gedeelte van dit perceel hoeft niet te blijken uit de plankaart als het gebruik maar overeenkomstig de bestemming is. De Oranjevereniging gebruikt het perceel voor opslag, dit valt binnen de doeleindenschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.
 - c Deze opmerking is terecht, de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zal, voor wat de boomgaard betreft, worden veranderd in 'Agrarische doeleinden, onbebouwd'.

- d In huidige bestemmingsplan is een groter bouwvlak opgenomen dan in het concept voor het nieuwe bestemmingsplan. Omdat er tot nu toe (gedurende lange tijd) van deze bebouwingsmogelijkheden geen gebruik is gemaakt, kan de gemeente overwegen om deze bebouwingsmogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan niet langer op te nemen. Nu de heer Brouwer aangeeft uitbreidingsplannen te hebben in de nabije toekomst is in overleg met hem het bouwvlak alsnog verruimd, conform het huidige bestemmingsplan.

4. De heer A. van Zanten Zijderveldselaan 1

1. Inspreker vraagt zich af of het niet logischer is om de bouwcontouren gelijk te laten lopen met de grens van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft. Dit heeft als voordeel dat de bebouwingsmogelijkheden langs het zuidelijkste deel van de Zijderveldselaan worden opengehouden;
2. De bestemmingsplankaart geeft geen duidelijkheid over de verkeerscirculatie en het eventueel afsluiten van de Kerkweg. Dit in verband met sluipverkeer en de verkeersveiligheid.
3. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat niet het kantoor / bedrijfspand Blom & Verhoef aan de Schoolstraat.

Commentaar van de gemeente Vianen:

1. De plaats van de 'blauwe borden' geven aan dit vanaf hier een maximale snelheid van 50 km geldt. Deze grens is gebaseerd op de Wegenverkeerswet en heeft een verkeerskundig motief. De grens van het bestemmingsplan heeft een ruimtelijk motief. Bepalend hiervoor is dat er sprake moet zijn van een structurele samenhang aan bebouwing. Daarbij komt dat in het in 2002 in werking getreden bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen 2001' de contouren van het streekplan van de provincie zijn aangehouden. Wij vinden het dan ook het meest logisch om aan dit uitgangspunt vast te houden bij het bestemmingsplan voor de bebouwde kom. Hierdoor voorkom je dat het bestemmingsplan voor de kern Zijderveld en het landelijk gebied elkaar overlappen.
2. Wat betreft het afsluiten van de Kerkweg, zie het algemene deel van deze nota.
3. Het bedrijf Blom & Verhoef wordt inderdaad niet genoemd in paragraaf 4.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Het bedrijf wordt alsnog opgenomen als 'bureau voor bouwplanontwikkeling'. Op de kaart van het bestemmingsplan heeft het bedrijf een kantoorbestemming.

5. De heer G.W. de Jong Krooshofstraat 2

Inspreker verzoekt om een gedeelte dat op de conceptplankaart is aangeduid als 'voortuin' te wijzigen in 'woondoeleinden'. De reden hiervoor is dat hij plannen heeft om in de nabije toekomst de woning uit te breiden. Hij vindt dat hij vanwege de ligging op de hoek Krooshofstraat/Dorpsweg onredelijk wordt beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden omdat hij aan twee zijden met een bestemmingsvlak wordt geconfronteerd dat niet bebouwd mag worden. Hij heeft als bijlage een kaartje toegevoegd van de gewenste situatie.

Commentaar van de gemeente Vianen:

Er is sprake van een hoekwoning op de kruising van de Krooshofstraat/Dorpsweg. Het gevolg hiervan is dat de woning te maken heeft met twee voorgevelrooilijnen. Omdat de woning op een 'zichtlocatie' ligt is dit, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet onredelijk. In het huidige bestemmingsplan is de situatie ook al zo. Het gedeelte van het erf dat bebouwd mag worden op plankaart en oranje is gekleurd zal worden verruimd voor wat betreft de zijde aan de Dorpsweg. Het beleid is erop gericht dat op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd. Op de kaart ligt deze grens, voor wat betreft de Dorpsweg, nu nog op 6 m. Aan de zijde van de Krooshofstraat zal het te bebouwen oppervlak niet wordt vergroot.

6. De heer C. Doeser Dorpsweg 16

De heer Doeser is een van de bewoners van de woningen aan de Dorpsweg waarvoor nu een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Hij wil daarom zo snel mogelijk weten waar hij aan toe is en wanneer er duidelijkheid komt over de invulling van dit gebied.

Commentaar van de gemeente Vianen:

Over de bouwplannen wordt een aparte informatieavond belegd. Uiteraard zullen de huidige bewoners aan de Dorpsweg nauw bij het proces betrokken worden als het zover is. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording aan het begin van deze nota.

7. De heer M.F. van Straten, Dorpsweg 18

De heer Van Straaten, vraagt namens zijn moeder wat de verdere gang van zaken is bij de Dorpsweg waarvoor nu een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Zijn moeder woont in een van de woningen die plaats moeten maken voor nieuwbouw. Hij wil daarom zo snel mogelijk weten waar hij aan toe is en wanneer er duidelijkheid komt over de invulling van dit gebied. Van de woningbouwvereniging heeft zijn moeder gehoord dat er niets zal gebeuren zonder haar instemming.

Commentaar van de gemeente Vianen:

Over de bouwplannen wordt een aparte informatieavond belegd. Uiteraard zullen de huidige bewoners aan de Dorpsweg nauw bij het proces betrokken worden als het zover is. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording aan het begin van deze nota.

8. De heer P. Kreuning Dorpsweg 11

1. De situatie op de plankaart voor de woningen Dorpsweg 11 en 13 (twee woningen in een pand) is verkeerd ingetekend. De bebouwingsmogelijkheden voor nr. 11 zijn zeer beperkt, terwijl de bewoners van nr. 13 het hele perceel mogen volbouwen. Als bijlage is een kaartje gemaakt van de huidige situatie voor beide woningen en de situatie zoals deze op de nieuwe plankaart is ingetekend.
2. De schuur naast Dorpsweg 11 staat er niet op. Deze schuur is verouderd en er zijn plannen om in de nabije toekomst een nieuwe schuur te bouwen. Ook aan de andere kant van het huis zijn er ideeën.

Commentaar van de gemeente Vianen:

1. Dat het pand, in plaats van, vanaf de Dorpsweg gezien, niet links en rechts is gescheiden maar in voor en achter, was niet bekend bij het maken van de bestemmingsplankaart. De bestemmingsplankaart zal voor deze situatie worden aangepast. Concreet betekent dit dat het linker voorgedeelte van het erf, dat nu nog geel is ingekleurd (=niet te bebouwen) is zal worden veranderd in een oranje kleur (=wel te bebouwen).
2. De schuur naast Dorpsweg 11 staat inderdaad niet op de plankaart. Zie hierover het algemene deel onder het kopje 'kadastrale ondergrond'.

9. De heer R. Hennevelt Krooshofstraat 22

Doet de suggestie om de sporthal en het verenigingsgebouw te combineren. Zou mogelijk zijn door nieuwbouw bij of misschien op de sporthal.

Commentaar gemeente Vianen:

Suggesties en meedenken worden gewaardeerd. Om dit moment wordt er onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van het dorpshuis in Zijderveld. Er zijn nu echter geen financiële middelen voor nieuwbouw van het Dorpshuis.

10. De heer W. van Donkelaar Dorpsweg 11

De heer Van Donkelaar heeft de volgende vragen:

1. Waarom zijn reeds lang bestaande schuren / bijgebouwen niet op de kaart weergegeven? Dit is verwarrend en soms onduidelijk.
2. Waarom zijn de perceelsgrenzen soms niet of niet goed weergegeven?
3. Waarom is er aan de grond achter de percelen Dorpsweg 27a en 29 de bestemming 'tuin' gegeven? Dit betekent dat het bouwen van een garage of schuur op deze grond onmogelijk wordt. Hoe verhoudt zich dit tot mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt?

4. Hoe zit het met de rotondes aan het begin van de Kerkweg en het einde van de Dorpsweg? Betekent dit dat de Kerkweg wordt afgesloten en er sprake is van éénrichtingsverkeer. Afsluiting van de Kerkweg is onacceptabel.

Commentaar gemeente Vianen:

1. Het klopt dat niet alle schuren en overige, vaak kleinere bouwwerken, op de kaart staan. Het streven is dat alle bouwwerken, waarvoor bouwvergunning is verleend, op de bestemmingsplankaart worden weergegeven. Zie hierover het algemene deel van deze nota onder 'kadastrale ondergrond'.
2. Een bestemmingsplankaart heeft, het woord zegt het al, betrekking op bestemmingen. Deze kaart zegt niets over perceelsgrenzen. Op de kaart kan het voorkomen dat een bestemmingsvlak overeenstemt met de perceelsgrens, maar dit is niet het uitgangspunt. Een bestemmingsplan gaat in de regel tien á 20 jaar mee. Gedurende deze periode zal de eigendomssituatie in het plangebied nogal eens wijzigen. Dit komt de overzichtelijkheid en actualiteitswaarde van het bestemmingsplan niet ten goede.
3. In het huidige bestemmingsplan heeft de grond achter de percelen Dorpsweg 27a en 29 de bestemming 'agrarische doeleinden, zonder bebouwing'. Dit betekent dat het nu ook al niet mogelijk is om op deze grond bijgebouwen (mits niet vergunningvrij) te bouwen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat binnen een dorp met een landelijk karakter als Zijderveld ook binnen de bebouwde kom stukken weiland met een agrarische uitstraling onbebouwd blijven. Aangezien het hier weilanden betreft die binnen de bebouwde kom liggen, is de bestemming gewijzigd van 'agrarisch onbebouwd' in 'tuin'.
4. Zie wat dit punt betreft het algemene gedeelte van deze nota onder 'afsluiten Kerkweg'.

11. Mevrouw A. de Beer-Schoenmakers

Als de Kerkweg bij het omleggen van de afrit van de rijksweg A2 (in verband met de verbreding) wordt afgesloten is dit een zeer slechte zaak voor Zijderveld. Dit betekent namelijk dat het dorp dan maar één in- en uitgang heeft.

Commentaar gemeente Vianen

Zie hiervoor het algemene gedeelte van deze nota onder 'afsluiten Kerkweg'.

12. De heer I. Kers en H. Burggraaf

Verzoek om de nieuw te bouwen woningen ten goede te laten komen aan starters en willen graag op de hoogte worden gehouden van het inbreidingsplan "De Boomgaard".

Commentaar van de gemeente Vianen:

In de structuurvisie die momenteel wordt opgesteld, wordt aandacht besteed aan doelgroepenbeleid. Dit wil zeggen dat de behoefte aan verschillende soorten woningen (starters, senioren) gepeild wordt. In de plannen voor Zijderveld is hier al wel rekening mee gehouden. Meer informatie kunt u verwachten op een te organiseren informatieavond over de bouwplannen zelf. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de algemene beantwoording aan het begin van deze nota.

13. De heer F. Kool, Dorpsweg 40

De heer Kool merkt op dat de garage op het perceel Dorpsweg 40 niet op de plankaart is weergegeven. De garage is gebouwd met gebruikmaking van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Commentaar van de gemeente Vianen:

De garage staat inderdaad niet aangegeven op de plankaart. Omdat er voor de garage een bouwvergunning is verleend behoren de contouren van de garage op de bestemmingsplankaart te zijn weergegeven. Zie in dat kader het algemene gedeelte van deze nota onder 'kadastrale ondergrond'.

14. De heer J.M. van Es, Dorpsweg 27A

De heer Van Es heeft de volgende opmerkingen:

1. In het huidige bestemmingsplan uit 1982 is de woning aan de Dorpsweg 27A veel groter. Een blok met de aanduiding W6 is vervallen en ten onrechte niet overgenomen op de nieuwe plankaart;
2. De garage bij de woning is in werkelijkheid veel langer dan op de plankaart staat aangegeven en valt gedeeltelijk in de nieuwe bestemming 'tuin'.
3. De bij de woning Dorpsweg 27A ingetekende grond is bijna volledig als 'tuin' bestemd. Dit ontnemt de mogelijkheid voor het bouwen van een tuinhuisje of iets dergelijks.

Commentaar gemeente Vianen

1. Opmerking is juist, plankaart zal worden aangepast volgens het bouwvlak zoals dat in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.
2. Opmerking is juist. De bestaande garage heeft een lengte van ongeveer 16 m. Op de plankaart is alleen het gedeelte opgenomen dat valt in de bestemming woondoeleinden. Het gedeelte van de garage dat in het nieuwe concept valt binnen de bestemming 'tuin' staat er niet op. Het streven is om dit alsnog aan te passen. Voor de constatering dat niet alle ondergronden op de kaart staan, zie de opmerkingen in het algemene deel van deze nota onder 'kadastrale ondergrond'.
3. In het huidige bestemmingsplan is een aparte erfbestemming opgenomen. Dit is nagenoeg gelijk aan het oranje gekleurde bestemmingsvlak voor te bebouwen erf zoals op het nieuwe (concept)plan is opgenomen. De grond die achter de (directe) tuin ligt heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'agrarisches doeleinden, zonder bebouwing'. Dit betekent dat het nu ook al niet mogelijk is om op deze grond bijgebouwen (mits niet vergunningvrij) te bouwen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat in een dorp met een landelijk karakter als Zijderveld ook binnen de bebouwde kom stukken weiland met een agrarische uitstraling onbebouwd blijven. Omdat het gaat om stukken weiland die binnen de bebouwde kom liggen is de bestemming gewijzigd van 'agrarisch onbebouwd' in 'tuin'. Niettemin zal de bestemming Woondoeleinden met bebouwingsmogelijkheden voor het erf worden verruimd tot de achtergevel van de garage. Dit betekent dat de diepte van de achtertuin, waar tot een maximum van 60 m² aan- en bijgebouwen zijn toegestaan, met ongeveer 7 m wordt vergroot.

8.2 RESULTATEN OVERLEG ART. 10 BRO

In het kader van het bestuurlijk overleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Zijderveld Dorp 2003 toegezonden aan de navolgende instanties.

1. Bestuur Regio Utrecht (BRU)

Geen opmerkingen; herziening bestemmingsplannen past binnen het RSP (=Regionaal Structuurplan).

2. Provincie Utrecht

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Zijderveld Dorp 2003 zijn door de provincie Utrecht de volgende opmerkingen gemaakt:

- a *Streekplan Utrecht 1994*: in de toelichting wordt in hoofdstuk 2 (Beleidskader hogere overheden) verwezen naar het streekplan Utrecht uit 1994. Dit plan is niet relevant voor Vianen omdat deze gemeente op het moment dat dit streekplan van kracht werd nog geen deel uitmaakte van de provincie Utrecht. Totdat het in voorbereiding zijnde nieuwe streekplan van de provincie Utrecht in werking treedt, toetst Utrecht de plannen van de gemeente Vianen aan het streekplan Zuid-Holland Oost.
- b *Nadere gegevens*: het ontwerpbestemmingsplan dient nog te worden aangevuld met gegevens over luchtkwaliteit. De waterparagraaf is nog niet volledig en op de archeologische waarden dient nog te worden ingegaan.
- c *Welstandsnota*: in verband met de rechtszekerheid is het noodzakelijk dat de gemeente aangeeft wanneer deze nota wordt vastgesteld. Het is niet acceptabel dat in een bestemmingsplan wordt verwezen naar een toekomstig beleid.

- d *Plankaart:* Voor de duidelijkheid is het aan te bevelen om op de plankaart aan te geven welke bebouwingsvlakken nieuw zijn.
- e *Inbreidingslocaties aan de Dorpsweg en voor het plan 'De Boomgaard':* de provincie kan de aanvaardbaarheid van deze nieuwe woningen niet beoordelen. In de plantoelichting ontbreken namelijk de relevante beleidskaders op het gebied van milieu en cultuurhistorie. De gemeente wordt dan ook verzocht om het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval aan te vullen met de luchtkwaliteitgegevens, de waterparagraaf en gegevens over archeologie. Daarnaast is in artikel 16 van de voorschriften (wijzigingsbevoegdheid) een parkeernorm opgenomen van 1,4 parkeerplaats per woning, waarbij parkeerplaatsen op eigen terrein volledig worden meegerekend (niet zijnde een garage). Uit ervaringscijfers, zoals die worden gepubliceerd door het CROW blijkt dat dit voor een kleine dorpskern een lage norm is. Ook is het volgens deze ervaringscijfers aan te raden om een parkeerplaats op eigen terrein niet onder alle omstandigheden zonder meer als een hele parkeerplaats mee te rekenen.
- f *Onduidelijkheid over bedrijfsbestemmingen:* bedrijven kunnen zowel vallen binnen de bestemming 'bedrijven', als de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Het onderscheid lijkt enigszins arbitrair te zijn. De in de toelichting genoemde bedrijven staan ook niet allen op de plankaart en een aantal bedrijven is niet juist bestemd of ontbreekt. Een paar bedrijven, met name aan de Dorpsweg, heeft een bestemming 'Gemengde doeleinden' gekregen, zonder dat uit de toelichting duidelijk blijkt welke bedrijfsmatige activiteiten hier plaatsvinden.
- g *Aan huisgebonden beroepen:* artikel 4, lid 2 van de voorschriften regelt de toelaatbaarheid van aan huisgebonden beroepen. Het valt op dat in een praktijkruimte uitsluitend activiteiten zijn toegestaan die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn volgens de milieuwetgeving. Activiteiten *binnen* de woning, die passen binnen de categorie 1 van de lijst van bedrijfstypen zijn echter wel mogelijk. Binnen categorie 1 vallen bijvoorbeeld ook een pannenkoekenhuis en een party-service. Het lijkt in tegenspraak met het voorgaande dat binnen de woning meer is toegestaan dan in de praktijkruimte.

Commentaar van de gemeente Vianen:

- a Het onderdeel in paragraaf 3 van hoofdstuk 2, waarin aandacht wordt besteed aan het streekplan van de provincie Utrecht uit 1994, zal worden geschrapt. Omdat het streekplan Zuid-Holland Oost door het naar verwachting, eind 2004 van kracht worden van het nieuwe streekplan van Utrecht zijn belang verliest, zal bekeken worden of het nog zinvol is dit plan in de toelichting op te nemen.
- b Gegevens op de genoemde onderdelen en de onderzoeken die nog als 'pm' in het voorontwerp zijn aangegeven, zullen in het ontwerp nog worden aangevuld. Om de kans op onthouding van goedkeuring zo klein mogelijk te laten zijn zal op een aantal onderdelen nog van te voren met de provincie overleg worden gevoerd. Het gaat dan met name om de eisen in het kader van luchtkwaliteit en externe veiligheid, geluidshinder en archeologie.
- c Met deze opmerking wordt ingestemd. Het is nooit de bedoeling geweest een toekomstig beleid op te nemen. Gelet op de overgangstermijn die geldt voor gemeentes voor het formuleren van welstandsbeleid zal de welstandsnota in een eerdere raadsvergadering worden voorgelegd dan de raadsvergadering, waarin het onderhavige bestemmingsplan in de Raad komt ter vaststelling.
- d Het komt de duidelijkheid ten goede als er een onderscheid wordt gemaakt op de plankaart tussen bestaande- en nog te bouwen woningen. Echter de actualiteit zal dit snel inhalen en komt de overzichtelijkheid van de plankaart niet ten goede.
- e Duidelijk is dat wijzigingsbevoegdheden voor woningen niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, zonder dat de vereiste onderzoeken (bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid) zich verricht. Aan voorgenoemde onderzoeken zal aandacht worden besteed, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Wat betreft de parkeernorm voor inbreidingslocaties in kleine dorpskernen hanteert de gemeente sinds kort een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Als er een voldoende ruime oprit bij de woning is, vindt er een aftrek plaats met een ½ parkeerplaats.
- f Met de opmerkingen wordt ingestemd. Het onderscheid tussen bedrijfsbestemmingen en gemengde doeleinden bestemmingen zal nader en scherper worden gemotiveerd.
- g Met deze opmerking wordt ingestemd. Het voorschrift in artikel 4 lid 2 sub e zal worden geschrapt om tegenstrijdigheden te voorkomen. Het feit dat bepaalde bedrijfsactiviteiten niet ge-

wenst zijn, vanwege milieukundige aspecten kan ook ondervangen worden door de voorwaarde dat geen hinder voor het woonmilieu mogen opleveren.

3. Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden

- a In de waterparagraaf ontbreken de onderdelen 'huidige situatie' en 'ontwikkelingen'. De inhoud van deze onderdelen is reeds per e-mail aangeleverd.
- b In artikel 10 lid 1 is niet opgenomen dat deze gronden ook bestemd zijn voor water, zoals wel is opgenomen in artikel 11 lid 1 en artikel 12 lid 1 van de voorschriften. Het verzoek is bij de doeleinden omschrijving van de bestemming 'agrarische doeleinden, onbebouwd', alsnog op te nemen dat deze gronden ook voor water zijn bestemd;
- c Gelet op de doorwerking van de Keur Waterbeheer is het voorstel een nieuw artikel op te nemen dat aan de bebouwing afstandseisen stelt aan de waterloop.
- d Op de kaart bij het bestemmingsplankaart staan niet alle op de GBKN als zodanig als water aangegeven oppervlakten ingetekend.

Commentaar van de gemeente Vianen:

- a De waterparagraaf zal worden aangevuld met de genoemde onderdelen.
- b De voorschriften bij artikel 10 zullen worden aangepast met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.
- c Over de afstand tot de waterlopen zal in de voorschriften een bepaling worden opgenomen. Een zone van vijf meter lijkt ons overigens wel erg ruim.
- d Waterlopen met een open karakter die van enig belang zijn zullen zoveel mogelijk positief worden bestemd. Veldcontrole heeft echter uitgewezen dat de door de waterbeheerders als bijlage toegevoegde kaarten met open water niet meer helemaal actueel zijn. Een aantal watergangen is gedempt of inmiddels van een duiker voorzien. Er zal nader bekeken worden of en hoe de verduikerde hoofdwaterloop op de plankaart aangegeven kan worden.

4. Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden

- a (Afvalwater)persleidingen zijn niet opgenomen op de plankaart.
- b Gevraagd wordt al het open water consequent positief te bestemmen.

Commentaar van de gemeente Vianen:

- a De (afvalwater)persleidingen in het plangebied zullen wij alsnog zoveel mogelijk op de plankaart weergeven door middel van een aanduiding. Deze aanduiding zal worden omgezet in een dubbelbestemming.
- b Waterlopen met een open karakter die van enig belang zijn, zullen zoveel mogelijk positief worden bestemd. Veldcontrole heeft echter uitgewezen dat de door de waterbeheerders toegevoegde kaartjes met open water niet meer helemaal actueel zijn. Een aantal watergangen is gedempt of inmiddels van een duiker voorzien. Er zal nog nauwkeurig bestudeerd worden of en hoe "verduikerde" waterwegen op de plankaart aangegeven kunnen worden.

5. Ministerie van VROM, Inspectie ruimtelijke ordening

- a Externe veiligheid: de gemeente refereert in de toelichting bij het plan aan een door de Ministeries VROM en Verkeer & Waterstaat opgestelde beleidsbrief van d.d. 7 juni 2002 aan de Tweede Kamer. Deze brief heeft de titel "Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen" en de daarop volgende "Handreiking externe veiligheid en gevaarlijke stoffen". Daarin zijn opgenomen een norm voor PR (= plaatsgebonden risico), die een wettelijke status zal krijgen en een norm voor GR (= groepsrisico), waarvoor een oriënterende waarde geldt. Omdat door de gemeente geen uitkomsten voor risicoberekeningen zijn opgenomen, maakt de Inspectie een voorbehoud voor dit planonderdeel. De Inspectie verzoekt de gemeente onderzoek te doen naar de risicoberekeningen en deze in de toelichting op te nemen. Dit is van belang in verband met de nieuwbouw van enkele woningen in het plangebied middels een wijzigingsbevoegdheid.
- b Luchtkwaliteit: in het voorontwerp van het bestemmingplan is in paragraaf 6.3 niet aangegeven of in het plangebied wordt voldaan aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit. De Inspectie maakt dan ook een voorbehoud ten aanzien van dit aspect van het plan. Op het moment van het vaststellen van het ontwerp-tracébesluit voor de verbreding van de rijksweg A2 (naar verwachting maart/april 2004) ter hoogte van het plangebied zullen er onderzoeksresultaten bekend

zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit. De Inspectie verzoekt de onderzoeksresultaten aan alle deelnemers van het artikel 10 Bro-overleg toe te sturen.

- c Exemplaar ontwerpbestemmingsplan: de inspectie VROM ontvangt graag te zijner tijd een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar van de gemeente Vianen:

- a Naar het aspect van externe veiligheid zal nader onderzoek gedaan. In de Traject Nota/MER van Rijkswaterstaat voor de verbreding van de Rijksweg A2 is hier informatie over opgenomen. Met Rijkswaterstaat en het RIVM zal ook nog contact worden opgenomen.
- b Idem.
- c Wanneer het nog op stellen ontwerpbestemmingsplan gereed is voor ter visielegging zal een exemplaar aan de Inspectie van het Ministerie van VROM worden toegestuurd.

6. Rijkswaterstaat

In verband met de verbreding van de Rijksweg A2 heeft Rijkswaterstaat de volgende opmerkingen:

- a *Benodigde onderzoeken in verband met verbreding Rijksweg A2:* de kern Zijderveld ligt op geringe afstand van de rijksweg A2. In het jaar 2000 is besloten deze rijksweg te verbreden naar 2 x 3 rijstroken. Daarbij werd rekening gehouden met een eventuele toekomstige verbreding naar 2 x 4 stroken. Zoals waarschijnlijk bekend, is onlangs door de Ministers van V&W en VROM besloten een vierde rijstrook te realiseren. De uitvoering wordt gekoppeld aan de verbreding van 2 x 3 rijstroken. In het voorontwerpbestemmingsplan voor Zijderveld wordt terecht vermeld dat Zijderveld voor, zowel geluidhinder en luchtkwaliteit, als externe veiligheid binnen de invloedssfeer van de Rijksweg A2 ligt. Voor deze aspecten is in het bestemmingsplan vooralsnog een 'PM' opgenomen. Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente deze onderzoeken alsnog uit te voeren en daarbij rekening te houden met de bovengenoemde verbreding naar 2 x 4 rijstroken.
- b *Toekomstige ligging Rijksweg A2 in plangebied:* Rijkswaterstaat vraagt zich af of de te verbreden rijksweg A2 (inclusief toe- en afrit) te zijner tijd fysiek binnen het plangebied komt te liggen. Als dit het geval is verzoekt Rijkswaterstaat dit in het plan mee te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een planologische reservering.

Commentaar van de gemeente Vianen:

- a Naar het aspect van externe veiligheid zal nader onderzoek gedaan. In de Traject Nota/MER van Rijkswaterstaat voor de verbreding van de Rijksweg A2 is hier informatie over opgenomen. Met Rijkswaterstaat en het RIVM zal ook nog contact worden opgenomen.
- b In het bestemmingsplan Landelijk gebied Vianen (2001) is al rekening gehouden met uitbreiding van de Rijksweg A2 naar 2 x 3 en 2 x 4 rijstroken. Het bestemmingsplan Landelijk gebied is de contramal van het nieuwe bestemmingsplan voor Zijderveld Dorp. Het nieuwe bestemmingsplan sluit naadloos aan op het recente bestemmingsplan voor het landelijk gebied.

7. Kamer van Koophandel

Uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven: de Kamer van Koophandel is het niet eens met beleidsuitgangspunt dat bestaande bedrijven boven de categorie 2 niet mogen uitbreiden in arbeidsintensiteit en omvang. Voor een bedrijf is enige uitbreidingsmogelijkheid noodzakelijk in verband met een gezonde bedrijfsvoering.

Commentaar gemeente Vianen:

Omdat het om bedrijven gaat in een woonomgeving is het niet-onlogisch dat de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven beperkt zijn. Als bedrijven als zodanig positief bestemd zijn wil dit nog niet zeggen dat niet volstaan kan worden met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Er zal nog nader bekeken worden of volstaan kan worden met 10% uitbreiding of dat het redelijk is iets ruimere uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Dit hangt mede af van het feit dat voor alle bedrijven een bebouwingsvlak is opgenomen, waarbinnen vaak nog (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden bestaan.

8. Hydron

Paragraaf 6.8 over "Kabels en leidingen" zou aangevuld moeten worden met de opmerking dat ook hoofdtransportleidingen voor water, vanwege hun fysieke omvang of capaciteit relevant zijn. Dergelijke transportleidingen voor water liggen er niet in het plangebied.

Commentaar van de gemeente Vianen:

Wij zullen paragraaf 6.8 van de toelichting bij het bestemmingsplan aanvullen voor wat betreft de hoofdtransportleidingen voor water.

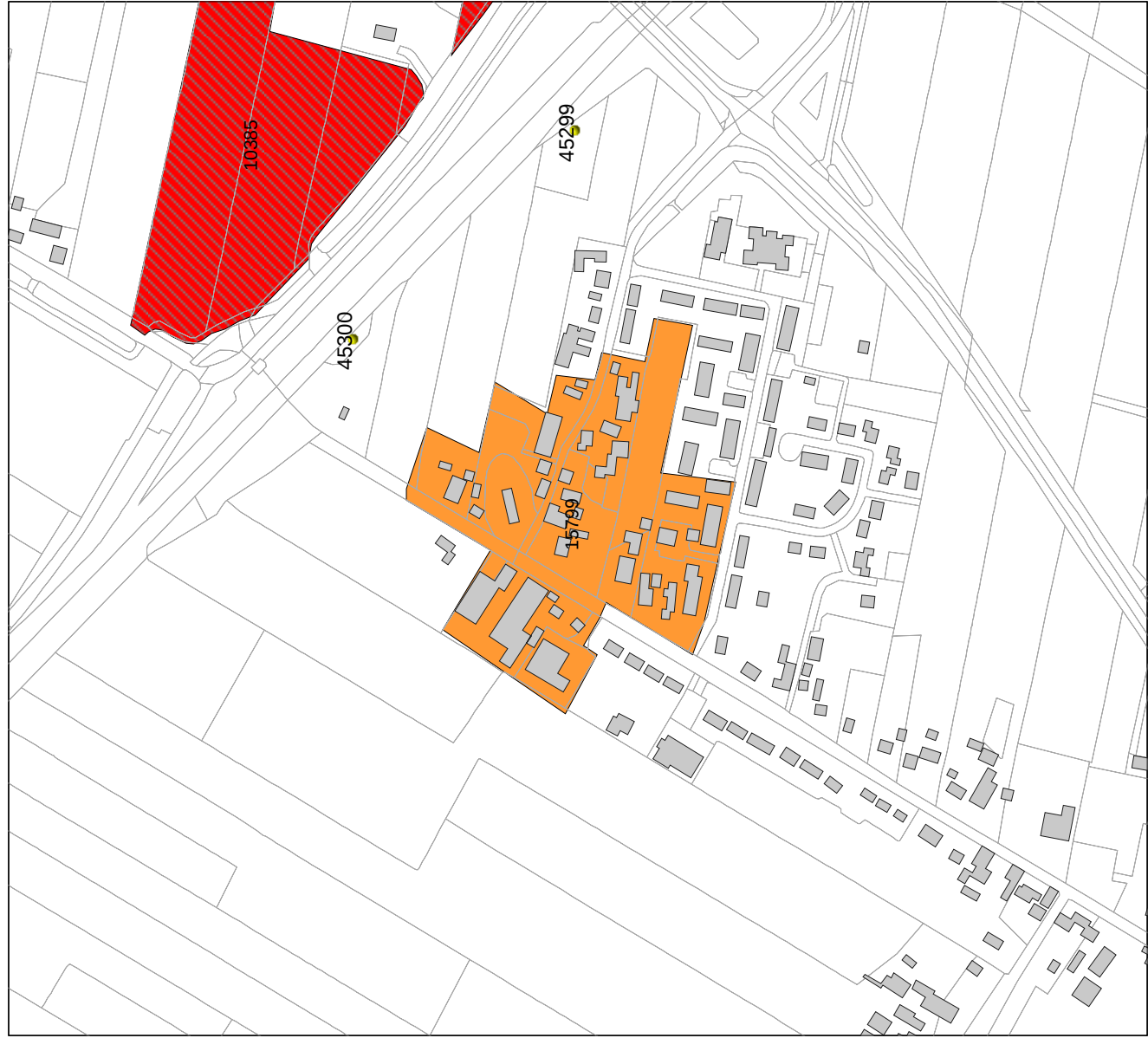
BIJLAGE 1: ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSKAART

Nieuw monument: stads-dorpskern Zijderveld.

29-11-2004

cthan

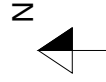
Monumentnummer 15799/CMA-code 38F-060.



Legenda

- HUIZEN
- WAARNEMINGEN
- TOP10 ((c)TDN)
- MONUMENTEN
 - archeologische betekenis
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch waarde, beschermd
- PROVINCIES

Schaal 1:5000



ROB
ArchisII

