

**Bestemmingsplan Dorpshuislocatie
Lexmond**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

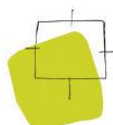
**Bestemmingsplan Dorpshuislocatie
Lexmond**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

24 september 2012
Projectnummer 224.10.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Ligging plangebied, Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Beleidskaders	13
2.1	Rijk	13
2.2	Provincie	14
2.3	Gemeente	15
3	Planopzet	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	17
4	Milieuaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie	22
4.3	Water	23
4.4	Ecologie	24
4.5	Lucht	27
4.6	Geluid	28
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Milieuhinder bedrijvigheid	30
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2.1	Proces stedenbouwkundig plan	33
5.2.2	Vooroverleg	33
5.2.3	Inspraak	35
6	Juridische planopzet	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Systematiek regels	37
6.3	Systematiek bestemmingen	38

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

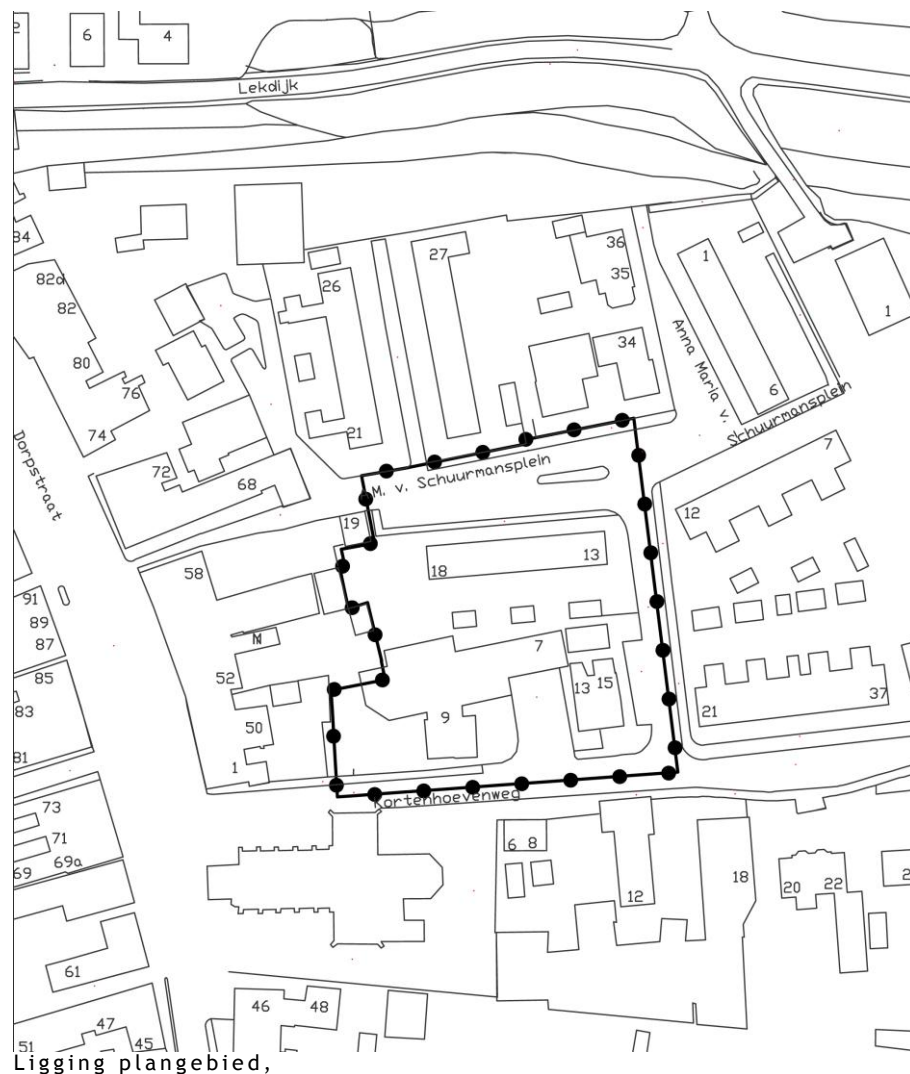
Het dorps huis in het hart van Lexmond is verhuisd naar elders in het dorp. Hierdoor komt een locatie vrij. De corporatie Goed Wonen Zederik is voornemens om op deze locatie zestien woningen te realiseren welke dusdanig gesitueerd worden dat er aan de Kortenhoeveneweg een plein ontstaat. Hiertoe is een stedenbouwkundige visie opgesteld¹. De regels van de vigerende bestemmingsplannen 'Kernen' en 'Kernen 1^e herziening' van de gemeente Zederik staan deze voorgenomen ontwikkelingen niet toe. Met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan conform artikel 3.1 van de Wro wordt de realisatie van deze nieuwe functies inclusief parkeerfaciliteiten mogelijk gemaakt.

1.2

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp Lexmond, in de gemeente Zederik. De noordelijke en oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het A. M. van Schuurmanplein, de zuidelijke grens vormt de Kortenhoeveneweg en de westgrens wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Dorpsstraat.

¹ KAW architecten en adviseurs, Dorps hart_Lexmond stedenbouwkundige visie, 3 januari 2011



1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Kernen', vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2002 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 17 juni 2003. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied verschillende bestemmingen, namelijk 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden', 'Tuinen' en 'Verkeersdoeleinden'.

Vervolgens is op 28 september 2009 het bestemmingsplan 'Kernen 1e herziening' vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden de onderdelen waaraan het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland haar goedkeuring heeft onthouden, opnieuw geregeld, indien nodig in gewijzigde vorm. Tevens wordt aandacht besteed aan enkele onderwerpen die weliswaar niet hebben geleid tot onthouding van goedkeuring, maar waarover GS wel opmerkingen hebben gemaakt in het goedkeuringsbesluit. Tenslotte zijn in

deze herziening ook enkele andere wenselijke aanpassingen van het bestemmingsplan meegenomen.

Het betreft geen algehele herziening van het bestemmingsplan 'Kernen'. Zodoende zijn beide bestemmingsplannen op het plangebied van toepassing. Voor het plangebied houdt dit in, dat er een aanduiding is toegevoegd, namelijk 'Archeologisch waardevol gebied'.

1.4

Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beknopt overzicht van het relevante beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie en vervolgens de toekomstige situatie beschreven van het plan.
- Een toetsing van het plan aan de verschillende milieuaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4.
- In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische opzet van het plan behandeld en worden de diverse bestemmingen uitgewerkt.

2.1

Rijk

Nota Ruimte

De op 27 februari 2006 in werking getreden Nota Ruimte is het nationale ruimtelijke beleid voor de ontwikkeling van Nederland en gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin de concepten 'ontwikkelingsplanning', de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS), een 'basiskwaliteit' en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen. In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied of aan de rand daarvan en aansluitend bij bestaand bebouwd gebied te geschieden.

De bouw van enkele woningen in Lexmond sluit goed aan bij de uitgangspunten van het nationale beleid om de leefbaarheid van kleine kernen op peil te houden en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Waterbeleid 21e eeuw

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21^e eeuw is om meer ruimte te geven aan water en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in concrete aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in hoofdstuk 4. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt omgegaan.

2.2

Provincie

Structuurvisie Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 is de Structuurvisie Visie op Zuid-Holland vastgesteld. In deze Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe Structuurvisie vervangt de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Verordening Ruimte Zuid-Holland

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. Hierin is een aantal regels opgenomen met betrekking tot belangrijke ruimtelijke elementen, die een doorwerking hebben in het gemeentelijke bestemmingsplan. Het betreft onder meer aspecten als: bebouwingscontouren, EHS, bedrijventerreinen et cetera.

Het volgende artikel is relevant voor het bestemmingsplan:

“Artikel 2 Contouren

Om het stedelijk netwerk te versterken kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens weer van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.”

De bouw van zestien woningen waarvan twee nieuwe woningen en twee bestaande woningen aan het nieuw te maken plein, binnen het bestaande bebouwde gebied van Lexmond, sluit goed aan op het bouwen binnen de bebouwingscontouren, zoals gesteld in de Verordening Ruimte.

2.3

Gemeente

Woonvisie (2007)

Op 26 maart 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zederik de 'Woonvisie: impuls aan vitaliteit en kwaliteit' vastgesteld. In de woonvisie is aangegeven, dat belangrijke opgaven in Zederik rond het wonen betrekking hebben op het op gang brengen van de woningproductie, het voorzien in de woningbehoefte van verschillende groepen, waaronder de starters via doorstroming en nieuwbouw, het waarborgen van de kwaliteit van woon- en leefomgeving in de kernen en het werken aan een levensloopbestendige gemeente en levensloopbestendige kernen met een passend aanbod van welzijns- en zorgvoorzieningen.

In de woonvisie wordt een onderscheid gemaakt in enerzijds de drie hoofdkernen en anderzijds de overige (kleine) woonkernen. In de hoofdkernen Meerkerk, Ameide/Tienhoven en Lexmond wordt gestreefd naar voldoende draagvlak om de voorzieningen, onder andere in de vorm van een modern (basis)winkelbestand, te behouden en zo nodig te versterken. Zoals ook al in de Structuurvisie is vermeld, betekent dit dat de concentratie van woningbouw in de drie hoofdkernen, mede ter ondersteuning van het voorzieningenniveau, waaronder dus winkels en bijvoorbeeld ook zorgvoorzieningen, plaats moet vinden.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in Lexmond. Het programma bestaat uit verschillende woningtypologieën en betreft sociale woningbouw. Hiermee kan het plan plaats bieden aan meerdere doelgroepen en wordt tevens de woningdoorstroming in de kern bevorderd. Ook zorgt het plan voor behoud van het draagvlak van het voorzieningenniveau. Het plan sluit derhalve aan bij de gemeentelijke Woonvisie.

Welstandsnota Zederik

In 2009 is de Welstandsnota uit 2004 herzien. Hiermee is het welstandsbeleid van de gemeente vereenvoudigd.

Over de Stedenbouwkundige visie² (zie paragraaf 3.2) heeft de welstandscommissie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden in maart 2011 advies uitgebracht. Opgemerkt wordt dat de commissie kan instemmen met de voorgestelde stedenbouwkundige visie en dat deze tot een duidelijke verbetering van de inrichting en uitstraling van het gebied zal leiden.

² KAW architecten en adviseurs, Dorpshart_Lexmond stedenbouwkundige visie, 3 januari 2011

Planopzet 3

3.1

Huidige situatie

Momenteel is in het plangebied een aantal woningen en het oude dorps huis aanwezig. Tevens is er een klein plein aanwezig, het A.M. van Schuurmanplein. Ook is er een kleine speeltuin.

Er wordt met name geparkeerd in de openbare ruimte, langs het A.M. van Schuurmanplein. Tevens zijn enkele parkeerplekken gerealiseerd bij het dorps huis.

3.2

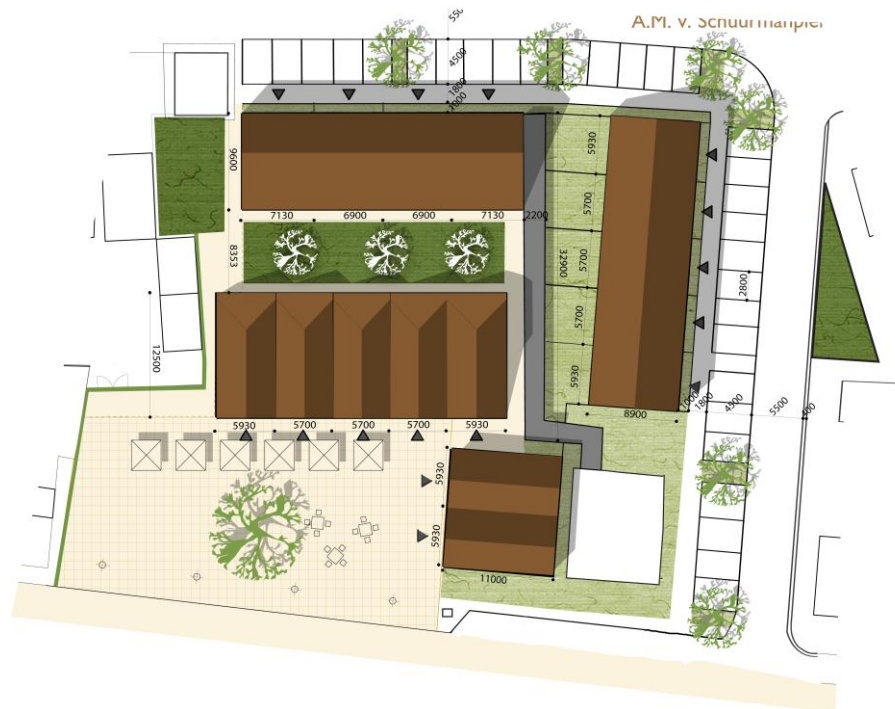
Toekomstige situatie

Voor de planontwikkeling is begin 2011 een stedenbouwkundige visie³ opgesteld. Onderstaande tekst is hieraan ontleend. Bij de stedenbouwkundige visie is het pand in de zuidoosthoek van het plangebied niet meegenomen in de herstructurering. Dit pand zal in zijn huidige vorm blijven bestaan, waarbij middels een aanduiding en afwijking ook centrumfuncties mogelijk zijn.

Stedenbouwkundige visie

Gekozen is om aansluitend op het kerkplein, een nieuw plein te creëren. Dit plein wordt omringd door bebouwing, die qua schaal en massa vergelijkbaar is met de bebouwing langs de Dorpsstraat. Deze bebouwing heeft de voorkeur aan het plein. Op de hoek van het plangebied blijft de monumentale woning gehandhaafd. Aan de zijde van het A.M. van Schuurmanplein komt bebouwing die qua schaal en opbouw vergelijkbaar is met de bebouwing in de achterliggende buurt. De bebouwingen samen omsluiten een collectieve binnentuin.

³ KAW architecten en adviseurs, Dorps hart_Lexmond stedenbouwkundige visie, 3 januari 2011



Stedenbouwkundige visie Dorpshart Lexmond

Het marktplein

Het nieuwe marktplein neemt de functie over van het huidige A.M. van Schuurmanplein.

Het is bij uitstek een gezellige plek, waar activiteiten als de weekmarkt kunnen plaatsvinden. Vanaf het plein kan men doorwandelen naar de collectieve binnentuin. Het plein wordt ingericht met elementen als een zitbank, een kunstwerk en bijvoorbeeld een mooie boom. Eventueel kan het ruimte bieden aan een terras. De inrichting en de bestrating zal stijlvol worden vormgegeven. Voor de bestrating wordt bijvoorbeeld gedacht aan kasseien, die ook in de molgoten van de Dorpsstraat liggen, of klinkers.

Collectief groen

Achter de bebouwing aan het plein ligt een besloten hof met een gemeenschappelijke tuin. De tuin is vooral ook de buitenruimte voor de woningen die aan de tuin liggen. De inrichting zal groen zijn met daartussen rustige en aangename plekken voor verblijf. Aansluitend aan het hof ligt een plek waar een speeltuin wordt gemaakt. Deze ligt op dezelfde plek als waar nu de speeltuin is.

Parkeren en erfafscheidingen

Door het nieuwe plan vervallen 23 huidige parkeerplaatsen. Tevens worden zeven woningen afgebroken, waarvoor momenteel 1,52 parkeerplaatsen per woning beschikbaar zijn (70 parkeerplaatsen voor 46 woningen). Met het plan vervalt een parkeervoorziening $7 \times 1,52 = 10,64$ parkeerplaatsen. Netto vallen er, na aftrek parkeerbehoefte ten aanzien van de gesloopte woningen, $23 - 10,64 = 12,36$ parkeerplaatsen af.

De gemeente hanteert voor nieuwbouwplannen een parkeernorm van 1,7 per woning. Dit komt neer op een nieuwe parkeerbehoefte voor voorliggend plan op $17 \times 1,7 = 28,90$ parkeerplaatsen. Hierbij dient de compensatie van 12,36 parkeerplaatsen ten aanzien van het verlies aan parkeercapaciteit voor de rest van de wijk, te worden opgeteld. Dit komt dan neer op een parkeerbehoefte binnen het plangebied van 41,26 ofwel 41 parkeerplaatsen.

Behoudens de versmalling van het A.M. van Schuurmanplein blijft het stratenpatroon ongewijzigd. Wel worden er in een L-vorm langs het A.M. van Schuurmanplein parkeerplaatsen toegevoegd om voldoende parkeergelegenheid te creëren. Om een vriendelijk beeld te houden worden de parkeerplaatsen afgewisseld met bomen en omzoomd door bijvoorbeeld blokhagen. Deze hagen kunnen ook in de erfafscheidingen terugkomen. In de hierbij behorende stedenbouwkundige schets komt dit neer op 33 parkeerplaatsen in het plangebied waarvan drie plaatsen middels langsparkeren langs de Kortenhoeveneseweg . De overige parkeerplaatsen zijn op de stedenbouwkundige visie ingetekend.

De resterende parkeerplaatsen zijn beschikbaar bij de nabijgelegen aula waar ongeveer 16 parkeerplaatsen liggen. De afstand tot deze parkeerplaatsen is minder dan 100 m zodat deze conform het gemeentelijk parkeerbeleid meegenomen kunnen worden.

Woningtypologieën

Uitgangspunt bij de planontwikkeling is, dat er een grote variatie is aan woningtypen, zodat het gebied woonruimte biedt aan een brede doelgroep. Ook zal ieder woningtype altijd meerdere doelgroepen kunnen bedienen, waarmee ze een multifunctioneel karakter krijgt.

De woningen aan het plein en de achterliggende woningen zijn bijzonder omdat ze aan een collectieve tuin liggen. Deze woningen hebben op de begane grond ruimte voor een volledig woonprogramma, inclusief badkamer en extra slaap- of werkkamer.

Het derde rijtje bestaat uit traditionele eengezinswoningen met tuin.

Aan het plein liggen ook twee nieuw te bouwen notariswoningen.

Zowel voor de notariswoningen als de overige woningen aan het pleintje van de Kortenhoeveneseweg kunnen werkruimtes op de begane grond gerealiseerd worden. Gezien deze gecombineerde functie en ligging aan de doorgaande Kortenhoeveneseweg, krijgen deze een panden middels een aanduiding en afwijking de mogelijkheid om naast de woonfunctie ook centrumfuncties toe te staan.

Overig

De afvalinzameling zal ondergronds plaatsvinden.

M i l i e u a s p e c t e n

4

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zal op een aantal aspecten aangetoond dan wel moeten worden onderzocht in hoeverre hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen, ook daadwerkelijk mogelijk dan wel toegestaan is. Hieronder worden deze diverse uitvoeringsaspecten behandeld.

4.1

B o d e m

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de onderzoekspllicht van artikel 3.1.6 Bro de bodemgesteldheid van het plangebied in kaart gebracht te worden. Doel van deze onderzoekspllicht is er voor zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de toekomstige functie van het plangebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek zorgt er tevens voor dat voldaan wordt aan de eis uit de gemeentelijke bouwverordening, die verplicht dat, voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning, onderzoek is uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Bodemonderzoek

In juni 2007 is een vooronderzoek⁴ in het kader van de bestemmingsplanwijziging uitgevoerd.

Hierin wordt geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen en de bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Indien grondverzet binnen de gemeente plaats gaat vinden, dan dient in dat geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

⁴ Econsultancy, vooronderzoek (NEN 5725) Kortehoevenweg - A.M. van Schuurmanplein te Lexmond in de gemeente Zederik, rapportnummer 11045417, 27 juni 2011

4.2

Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. De Nederlandse overheid heeft zich er met de ondertekening van het Verdrag van Malta toe verplicht, bij ruimtelijke plannen rekening te houden met het archeologische 'bodemarchief'.

De Monumentenwet heeft derhalve als doel de bescherming van het 'bodemarchief'. Het is daarom van belang om in beeld te krijgen welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

De gemeente Zederik heeft in november 2009 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld.

Het plangebied valt binnen een zeer hoge verwachting voor late middeleeuwen en nieuwe tijd. Als beleidsadvies geldt hier dat bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologisch onderzoek

In juli 2011 heeft een archeologisch bureauonderzoek⁵ plaatsgevonden.

Geadviseerd wordt om toekomstige bodemingrepen, waar mogelijk, plaats te laten vinden ter plaatse van de huidige bebouwde delen van het plangebied. Waar dit niet mogelijk is, of waar toekomstige bodemingrepen dieper reiken dan de bodemverstoring die gepaard is gegaan met de aanleg van de huidige bebouwing, wordt geadviseerd conform het archeologiebeleid binnen de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden, het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Tevens wordt geadviseerd om de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing archeologisch te begeleiden.

Bovenstaand selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zederik. Het advies om de verwachting te toetsen door middel van een veldonderzoek wordt onderschreven. Uitvoering door middel van een IVO-P wordt echter als een te zwaar middel beoordeeld. Vooralsnog kan worden volstaan met de uitvoering van een verkennend booronderzoek om de intactheid van het bodemprofiel te beoordelen.

In oktober 2011 heeft een archeologisch verkennend en karterend booronderzoek⁶ plaatsgevonden. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat binnen het plangebied vermoedelijk een vindplaats aanwezig is uit de Nieuwe tijd

⁵ Econsultancy, archeologisch bureauonderzoek Kortehoeveneseweg - A.M. van Schuurmanplein te Lexmond in de gemeente Zederik, rapportnummer 11045418, 13 juli 2011

⁶ Econsultancy, archeologisch verkennend en karterend booronderzoek, Kortehoeveneseweg - A.M. van Schuurmanplein te Lexmond in de gemeente Zederik, rapportnummer 11075831, 11 oktober 2011

en mogelijk uit de Late Middeleeuwen. Indien de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden dieper reiken dan de recent geroerde laag, dan worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd. Hierbij dient veiligheidshalve uitgegaan te worden van een maximale verstoringsdiepte van 0,3 m -mv. Op grond van de resultaten van het booronderzoek wordt geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Daarnaast wordt geadviseerd om de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing archeologisch te laten begeleiden.

De gemeente en Goed Wonen Zederik (initiatiefnemer van de nieuwbouw) hebben een Stappenschema opgesteld. Hiermee wordt een passende oplossing geboden voor de borging van het archeologische belang en de bescherming van het bodemarchief. Het doel is om de ondergrondse monumenten (in situ) te behouden en ingrepen in het bodemarchief te beperken.

De (eventuele) aanwezigheid van menselijke restanten in het plangebied heeft daarbij specifiek de aandacht. Het stappenplan, noodzakelijk voor de archeologische planaanpassing, is opgenomen in de bijlage van voortliggend bestemmingsplan. De sloop vindt plaats onder begeleiding van een KNA- gecertificeerd archeoloog.

4.3

Water

Algemeen

De watertoets houdt in dat vroegtijdig in het planvormingsproces rekening moet worden gehouden met de waterhuishouding. Sinds 2003 bestaat de wettelijke verplichting om de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten te betrekken. Daarom moet in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvinden met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en mogelijk te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets is in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van de waterparagraaf.

Locatiespecifiek

Het waterschap hanteert een vrijstelling van de compensatieplicht voor waterberging van 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied. Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd.

De ontwikkeling houdt in dat er zestien woningen binnen stedelijk gebied worden gerealiseerd op een reeds bebouwde locatie. De bestaande bebouwing en verharding heeft een oppervlak van 3.028 m², in de toekomst zal het verhard terrein 3.185 m² bedragen. Dit betekent een toename van verhard oppervlak met circa 155 m². Deze toename valt ruim onder de norm van 500 m², daarom is geen compensatie van water vereist.

Het hemelwater van de bebouwing wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het bestaande rioolwaterstelsel. Voor de verwerking van het huishoudelijk afvalwater (DWA), kan een aansluiting worden gemaakt op de bestaande rioolstelsels.

In het plangebied bevinden zich geen watergangen die in de legger van Watergangen van het Waterschap zijn opgenomen. Wel ligt Lexmond aan de Lekdijk. Deze primaire rivierwaterkering beschermt tegen overstroming vanuit de Lek. Het plan is voor een deel gelegen in de beschermingszone van deze primaire waterkering. Bij de uitvoering van dit plan moet rekening worden gehouden met mogelijke aanvullende eisen die het waterschap stelt, zodat de veiligheid van de waterkering gewaarborgd blijft. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering in het bestemmingsplan opgenomen.

Om verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, wordt de toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt.

Voor de uitvoering van het plan zal een watervergunning aangevraagd moeten worden.

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone welke onderdeel is van het Milieubeschermingsgebied voor grondwater, zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit te waarborgen, geldt voor de zone een beschermingsregime. De boringsvrije zone is een ruime zonering rondom het gebied waar de daadwerkelijke winning van drinkwater plaatsvindt. Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het binnen de boringsvrije zone verboden om zonder vergunning of toestemming van het waterleidingsbedrijf putten te slaan of gaten te boren dieper dan 2,5 m. Ten behoeve daarvan is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

4.4

Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet 1998. De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

In de Flora- en faunawet is opgenomen dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit

niet mogelijk is, dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen (habitats en soorten) in beschermde gebieden.

Natuurwaardenonderzoek

In november 2011⁷ heeft een natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden voor de onderzoekslocatie.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De Ecologische Hoofdstructuur en de belangrijke weidevogelgebieden liggen op kortere afstand, maar ook deze gebieden zijn gescheiden van bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de activiteit worden ook op deze gebieden geen negatieve effecten verwacht. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Visie op Zuid-Holland.

Beschermde soorten

Uit het verkennend onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. De bebouwing in het plangebied biedt echter wel nest- en verblijfplaats aan de streng beschermde soorten te weten de huismus, gierzwaluw en laatvlieger.

Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden met betrekking tot overige vogelsoorten geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Huisumus en gierzwaluw

Door het slopen van het dorps huis en de rijtjeswoningen aan het A.M. van Schuurmanplein gaan verblijfplaatsen van de jaarrond beschermde vogels gierzwaluw en huismus verloren. Dit is een overtreding van de Flora- en faunawet. Er is onderzocht of mitigerende maatregelen zijn te treffen waarmee overtreding alsnog wordt voorkomen, deze mitigerende maatregelen worden vastgelegd in een mitigatieplan.

⁷Advies Natuurwaarde Stadshart Lexmond, BügelHajema Adviseurs, projectnummer 224.10.00.00.00.04, 1 november 2011

Vleermuizen

Door het slopen van de rijtjeswoningen aan het A. M. van Schuurmanplein gaat een zomerverblijfplaats van een groep laatvliegers verloren. Dit is een overtreding van de Flora- en faunawet. Er is onderzocht of mitigerende maatregelen zijn te treffen, waarmee overtreding alsnog wordt voorkomen. Deze mitigerende maatregelen worden vastgelegd in een mitigatieplan.

Mitigatieplan vleermuizen en broedvogels

In januari 2012 is een mitigatieplan voor vleermuizen en broedvogels⁸ opgesteld. Het mitigatieplan gaat in op de mitigerende maatregelen die getroffen moeten worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rusten verblijfplaats van de aanwezige tabel 2/3 soorten te bewaren en de aanvraag van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet te voorkomen. Uit de effectbeoordeling is gebleken dat negatieve effecten te verwachten zijn op Laatvlieger, Gierzwaluw en Huismus. In het mitigatieplan wordt beschreven welke mitigerende maatregelen worden genomen voor deze soorten. Hieronder volgt een korte samenvatting per soort.

Laatvlieger

- Bij de planning van de sloopwerkzaamheden van de woningen aan het A. M. van Schuurmanplein wordt rekening gehouden met de seizoensactiviteit van Laatvlieger om verstoring in de meest kwetsbare perioden (voortplanting, winterrust) te voorkomen. Daarvoor wordt de bebouwing eerst ongeschikt gemaakt voor bewoning door Laatvlieger en andere vleermuissoorten. De beste perioden om deze werkzaamheden uit te voeren lopen van 15 maart tot 30 april en van 15 september tot 15 november.
- Het ongeschikt maken van de bebouwing vindt minimaal één week vóór de sloop plaats.
- Voorafgaand aan de daadwerkelijke sloop wordt een controle uitgevoerd om vast te stellen of er nog vleermuizen in het pand aanwezig zijn. Worden vleermuizen aangetroffen dan dienen extra tochtgaten gemaakt te worden, totdat de dieren uit eigen beweging zijn vertrokken;
- In de nieuwbouw ter hoogte van het voormalige dorps huis worden op zeven locaties verblijfplaatsen voor Laatvliegers gerealiseerd. De spouw wordt hier toegankelijk gemaakt voor de soort. De nieuwe verblijfplaatsen dienen opgeleverd te zijn voordat de bebouwing aan het A. M. van Schuurmanplein wordt gesloopt.

⁸ Mitigatieplan vleermuizen en broedvogels Dorps hart Lexmond, Ecogroen advies, projectcode 11-494. 19 januari 2012

Gierzwaluw

- De sloop van de woningen aan het A. M. van Schuurmanplein vindt plaats buiten het broedseizoen van Gierzwaluw. Het broedseizoen van de soort loopt van begin mei tot begin augustus.
- In de nieuwbouw ter hoogte van het voormalige dorps huis worden vervangende nestlocaties gerealiseerd aan de noordzijde van de woningen. Hiervoor worden op minimaal vijf locaties gierzwaluw dakpannen toegepast in paren van twee.

Huismus

- Sloop van het voormalige dorps huis vindt bij voorkeur buiten het broedseizoen van Huismus plaats. Het broedseizoen van de soort loopt van circa begin maart tot begin september. Tijdens het broedseizoen is sloop alleen mogelijk wanneer voorafgaande aan het broedseizoen de te slopen bebouwing en omgeving ongeschikt is gemaakt voor Huismus en andere broedvogels.
- De nieuwbouw ter hoogte van het voormalige dorps huis wordt geschikt gemaakt voor Huismus door het toepassen van vogelvides op vier locaties.

Overige broedvogels

- Bij het verwijderen van beplanting en ruigte dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor alle (mogelijk) aanwezige broedvogels geldt dat werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen buiten het broedseizoen dienen te worden gestart. Daarbij zijn vooral laatbroedende soorten als Houtduif (tot half november) en Turkse tortel (half december) relevant. De werkzaamheden mogen alleen doorlopen tot of beginnen in het broedseizoen wanneer vooraf zeker is gesteld dat broedvogels ontbreken binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

4.5

Lucht

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer, welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is met inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit vastgelegd dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder valt bijvoorbeeld te denken aan de realisatie van nieuwe woonwijken tot 500 woningen.

Een project draagt NIBM bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grensvoorwaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de bouw van zestien woningen betreft, voldoet het plan ruim aan de NIBM grens en draagt het dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

4.6

Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als 'geluidsgevoelig gebouw' bepaald.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van zestien woningen, dit is in de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige bebouwing. Onderzoek in het kader van de Wgh is derhalve noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen), de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan, moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidszone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Dorpsstraat en de Kortenhoevenseweg waar een wettelijke maximale snelheid geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wgh is formeel geen onderzoek nodig.

Het kan vanuit een goede ruimtelijke ordening ook wenselijk zijn geluidsberekeningen uit te voeren voor 30 km-wegen, wanneer de verkeersintensiteit op die wegen hoog is.

Voor de Kortenhoevenseweg geldt een 30 km-regime. Volgens tellingen uit 2009 gaat het om circa 3000 mvt/etmaal. De kans is hierbij aanwezig dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het kader van het bestemmingsplan hoeft, aangezien het een weg betreft met een 30 km/uur regime, geen aanvullend akoestisch onderzoek te worden verricht.

Bij de bouwaanvraag zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de binnenwaarde van de woningen de 33 dB niet overschrijdt.

Railverkeerslawaai

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg, is dit aspect niet van toepassing.

Industrielawaai

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de geluidszone van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein, is dit aspect niet van toepassing.

4.7

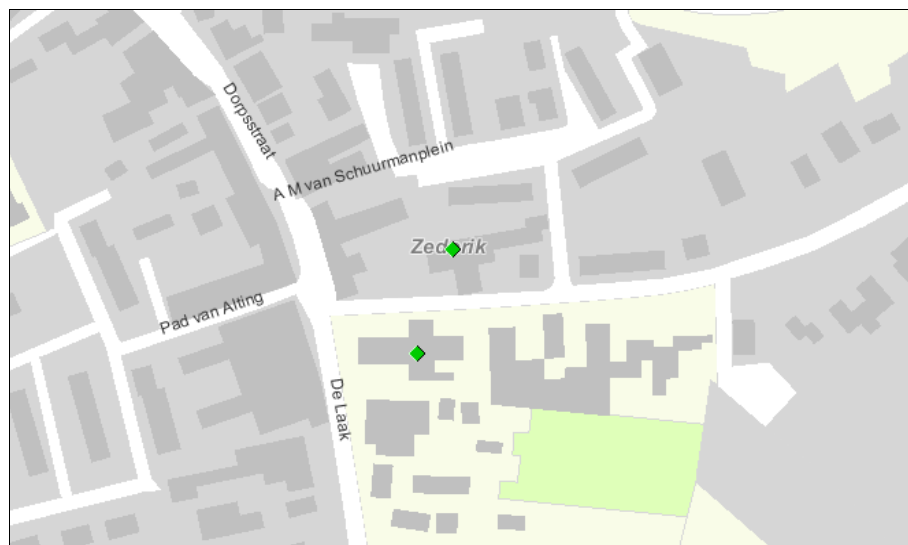
Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- inrichtingen;
- transportroutes;
- buisleidingen.

De provincie Zuid-Holland heeft een digitale risicoatlas gepubliceerd. Hierop zijn bovenstaande risicobronnen af te lezen.



Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

Op de risicokaart is af te lezen dat zich in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen bevinden, die op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een potentiële belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Transportroutes

Volgens de risicoatlas zijn in of nabij het plangebied geen vervoerstromen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Buisleidingen

Op de risicokaart staan in of nabij het plangebied geen risicovolle buisleidingen aangegeven, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor ontwikkeling van de zestien woningen.

4.8

Milieuhinder bedrijvigheid

De nieuwe woningen in het plangebied worden niet gehinderd door aanwezige bedrijvigheid in de omgeving. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die door de realisatie van de nieuwe woningen gehinderd worden.

Dit kan geconcludeerd worden op basis van de maximale afstandscriteria conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 van de VNG.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor onderhavig plan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de woningcorporatie. Op deze manier is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1

Proces stedenbouwkundig plan

Voor de locatie van het voormalige dorpshuis, tussen de Kortenhoeveneseweg en het A.M. Schuurmanplein in Lexmond is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld waarbij 'het dorp' heeft geparticipeerd in de planontwikkeling. Dit heeft in een aantal stappen plaats gevonden.

In een eerste ronde zijn sociaal-maatschappelijke instellingen en omwonenden van de locatie geïnterviewd, gericht op hun ideeën voor de betreffende locatie. Vervolgens zijn alle geïnterviewden uitgenodigd voor een workshop waarin in kleine groepen geschetst werd op stedenbouwkundige oplossingen en gekeken werd naar welke beeldkwaliteit wenselijk was.

Door de stedenbouwkundige zijn al deze ideeën samengevat in vier modellen die in een tweede workshop zijn getoond en beoordeeld. Door middel van stemmen kon men een voorkeur uitspreken. De twee best scorende modellen zijn voorzien van commentaar en verder uitgewerkt en in een derde bijeenkomst gepresenteerd. Deze twee modellen zijn aan het college voorgelegd en die heeft uiteindelijk een voorkeursmodel bepaald.

5.2.2

Vooroverleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de navolgende instanties voorgelegd.

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM inspectie.
2. Provincie Zuid Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit.
3. Waterschap Rivierenland.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM Inspectie

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in het RNRB.

Antwoord gemeente Zederik

Er is kennis genomen van het feit dat de VROM inspectie geen opmerkingen heeft op het plan.

Provincie Zuid Holland

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Antwoord gemeente Zederik

Er is kennis genomen van het feit dat de Provincie Zuid Holland geen opmerkingen heeft op het plan.

Waterschap Rivierenland

1. De stelling dat de toename van de verharding kleiner is dan 500 m² is onvoldoende onderbouwd. De conclusie dat bij een toename aan verharding van kleiner dan 500 m² geen compensatie aan water vereist is, kan gehandhaafd blijven mits dat daadwerkelijk uit de gegevens blijkt.
2. In het plangebied bevinden zich geen watergangen die in de legger van Watergangen van het waterschap zijn opgenomen. Deze opmerking graag in de toelichting onder punt 4.3 opnemen
3. Het plan is voor een deel gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering, de Lekdijk. Bij de uitvoering van dit plan moet dan ook rekening worden gehouden met mogelijk aanvullende eisen die het waterschap stelt, zodat de veiligheid van de waterkering gewaarborgd blijft. Dit graag ook onder punt 4.3. noemen. Tevens verzoeken wij u zowel in de verbeelding als ook in de regels de waterkering als zodanig te bestemmen.
4. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. Wij verzoeken u in de toelichting van het plan op te nemen dat een watervergunning vereist is en deze aangevraagd moet worden bij Waterschap Rivierenland

Antwoord gemeente Zederik

Ad 1. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.2. De conclusie blijft gehandhaafd.

Ad 2. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.3.

Ad 3. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.3, op de verbeelding en in de regels is ter bescherming de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Ad 4. De toelichting is hierop aangevuld in paragraaf 4.3.

5.2.3

I n s p r a a k

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan van vrijdag 26 augustus 2011 tot en met donderdag 6 oktober 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen.

Reclamant 1

Het plangebied loopt deels over hun terrein. Hierdoor valt een gedeelte van het perceel in verkeer- en verblijfsgebied. Er wordt om aanpassing gevraagd ofwel naar bestemming wonen ofwel plangrens te verplaatsen.

Antwoord gemeente Zederik

In overleg met de betrokkene is de plangrens verplaatst. Deze aanpassing is meegenomen op de verbeelding.

Reclamant 2

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft vroeger deel uitgemaakt van de begraafplaats rond de kerk. Bij graaf werkzaamheden in 1926 en 1928 zijn in het verleden in dit gebied onder meer menselijke beenderen aangetroffen. In 1939 zijn veel resten van vroegere bouwwerken aangetroffen, mogelijk grafkelders en gewelven van de voormalige begraafplaats.

1. Gelet op het bovenstaande wordt bezwaar gemaakt tegen het niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek door middel van IVO-P en het verzoek het plan zodanig te herzien dat hierin wel wordt voorzien.
2. De sloop van onder meer de fundatie aan de Kortenhoevenweg 9 onder toezicht van een archeologisch bevoegd persoon plaatsvindt.

Antwoord gemeente Zederik

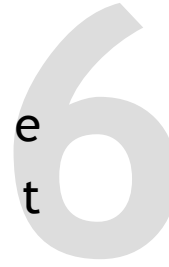
Om inzicht in het bodemarchief te krijgen is naast het bureauonderzoek een inventariserend (verkenkend en karterend) booronderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat archeologisch waardevolle pakketten aanwezig zijn in de ondergrond. Ondanks de verstoringen van de bodemopbouw, worden het trekken van proefsleuven en archeologische begeleiding geadviseerd (IVO-P). Dit advies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zederik. Het advies om de verwachting te toetsen door middel van een veldonderzoek wordt onderschreven. Uitvoering door middel van een IVO-P wordt echter als een te zwaar middel beoordeeld.

Op verzoek van Goed Wonen Zederik (Initiatiefnemer van de nieuwbouw) wordt ervoor gekozen een archeologische planaanpassing te onderzoeken. Goed Wonen Zederik is namelijk bereid hun bouwplannen aan te passen om de aanwezige archeologische waarden te behouden. Het doel is om de ondergrondse monumenten (in situ) te behouden en ingrepen in het bodemarchief te beperken.

De (eventuele) aanwezigheid van menselijke restanten in het plangebied heeft daarbij specifiek de aandacht. Het stappenschema plan noodzakelijk voor de archeologische planaanpassing is in de bijlage van voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De sloop vindt plaats onder begeleiding van een KNA- gecertificeerd archeoloog.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 9 maart 2012 tot en met donderdag 19 april 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee reacties binnengekomen. In de zienswijzennota zijn reacties inclusief een beantwoording terug te vinden.

Juridische planopzet



6.1

Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft op een zodanige wijze informatie, dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er kan worden gebouwd. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de verbeelding, als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of als andere ontwikkelingen worden gepland. De toelichting geeft achtergrondinformatie bij het plan en laat zien welke keuzen (en waarom) zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke situatie/ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

6.2

Systematiek regels

De planregels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), die op 1 juli 2009 in werking is getreden.

Tevens zijn in de SVBP2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wabo.

De SVBP2008 en het Bro 2008 bevatten een aantal onderdelen die verplicht zijn overgenomen in de planregels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: een aantal begripsomschrijvingen dient overgenomen te worden uit de SVBP2008:

- de wijze van meten;
- anti-dubbeltelregel;
- overgangsrecht.

De SVBP2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de planregels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels);
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen en daarom niet meer opgenomen in de planregels.

6.3

Systematiek bestemmingen

In de planregels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. In onderhavig plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen;
- Waarde - Archeologie (dubbelbestemming);
- Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming).

Verkeer - Verblijfsgebied

Gezien de aard van de wegen binnen het plangebied, vallen alle wegen onder deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeerplaatsen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan met uitzondering van een bouwblok. Alle woningen worden voorzien van een kap. Hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken, danwel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd.

Tevens is een gemeenschappelijke (speel)tuin binnen deze bestemming mogelijk.

Voor de bebouwing aan het plein is de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' opgenomen. Hier kunnen middels een omgevingsvergunning centrumvoorzieningen worden toegestaan om de centrumfunctie en levendigheid aan het nieuwe plein aan de Kortenhoeveneseweg te versterken en voort te zetten.

Hiermee kunnen op de begane grond, naast wonen, de volgende functies worden toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandels- en dienstverlenende bedrijven, bedrijven van categorie 1 en horecabedrijven van categorie 1 uit de lijsten die als bijlage bij de regels zijn opgenomen. Dit betreft de lichtere hindercategorieën, die zich laten combineren met de woonfunctie op een korte afstand. Hierbij gelden enkele voorwaarden zoals het niet onevenredig toenemen van de verkeersaantrekkende werking en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Waarde - Archeologie

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze is ter bescherming van de mogelijk in de grond aanwezige archeologische waarden. Hierin wordt aangegeven, dat voor werkzaamheden groter dan 100 m² en/of dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hieraan is een stelsel voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of aan werkzaamheden gekoppeld.

Waterstaat - Waterkering

Ter bescherming van de waterkering van de Lekdijk is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen.

B i j l a g e n