

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN 'Ameide, Lekdijk 24-25'



NL.IMRO.0707.BPLEkdijk25AMD-VA01

Status: Vastgesteld
Versie: 3.0

Langerak, 27-06-2016

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën	4
2.2.2 Ontsluiting van het plangebied	4
2.2.3 Waterstructuur	4
2.2.4 Huidig gebruik.....	4
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale structuurvisie	9
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie ‘Open voor elkaar’	11
3.3.2 Regionale woonvisie.....	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Woonvisie: ‘Impuls aan vitaliteit en kwaliteit’	12
3.4.2 Ontwerp Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018	12
3.4.3 Bestemmingsplan ‘Kernen Zederik’	13
3.5 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING.....	15
4.1 Herontwikkelingsplan.....	15
4.2 Welstands- en monumentencommissie	16
4.3 Ontsluiting en Parkeren	17
4.4 Waterhuishouding.....	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Geluidhinder	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	20
5.3 Bodem	22
5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	25
5.5 Watertoets	29
5.6 Flora en fauna	35

5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Externe veiligheid	38
6 JURIDISCHE PLANOPZET	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Systematiek van de regels	41
6.3 Bestemmingen	41
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
7.1 Exploitatie	42
8 OVERLEG EN INSPRAAK	42
8.1 Vooroverleg	42
8.2 Zienswijzen	42

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bouwtekeningen	Architectenbureau Bikker B.V.	1103-A-01/02/03/H-00	21-04-2016
2	Tekening ontgraven grond archeologie	Architectenbureau Bikker B.V.	-	03-09-2015
3	Actualiserend vooronderzoek	Econsultancy	15094036 ZEG.MEG.HIS	08-01-2016
4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs B.V.	R-JVO / 962	04-09-2015
5	Ecologische Quicksan	Bureau Waardenburg B.V.	15-559/15.05305	01-09-2015
6	Digitale Watertoets	Waterschap Rivierenland	20150717-9-11303	17-07-2015
7	Conceptplan	Megaborn B.V.	DB1501-106	04-11-2015
8	Lokale marktanalyse en concurrentie-onderzoek	Hofstede Makelaardij Meerkerk B.V.	G. den Oudsten	17-12-2015
9	Nota van beantwoording – vooroverleg en inspraakprocedure	Gemeente Zederik	R. van Opdorp	Feb. 2016
10	Advies Welstand	Gemeente Zederik	ZED15-00038	01-07-2015
11	Advies Monumenten-commissie	Gemeente Zederik	C.G.J. Schrijvers	01-04-2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Lekdijk 24-25 te Ameide heeft zich jarenlang een garagebedrijf gevestigd voor landbouwmachines. Twee jaar geleden is het garagebedrijf verplaatst naar het industrieterrein van Ameide (het voormalig bedrijfsgebouw van het bedrijf Consolidated Nederland B.V. aan de Industrieweg). Hiermee is de locatie Lekdijk 24-25 te Ameide vrijgekomen voor herontwikkeling.

Om de herontwikkeling van de vertreklocatie Lekdijk 24-25 te Ameide te stimuleren heeft de gemeente Zederik in het bestemmingsplan 'Kernen Zederik', waarbinnen het plangebied valt, op deze locatie de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' gelegd. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk zonder bestemmingsplanprocedure de huidige bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen, Tuin, Water, Groen en Verkeer', mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De initiatiefnemer, de firma Van Leeuwen Projektontwikkeling B.V., is voornemens de vertreklocatie te herontwikkelen voor woningbouw. In opdracht van de initiatiefnemer heeft architectenburo Bikker B.V. een herontwikkelingsplan opgesteld. Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen en terreinverharding en de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit zeven appartementen.

Vanwege het profiel van vrije ruimte (bescherming waterkering) wordt het appartementencomplex verder van de kruin van de dijk gerealiseerd. Hierdoor komen de bouw- en goothoogte hoger te liggen (als peilhoogte wordt het gemiddelde maaiveld aangehouden). De bouw- en goothoogte van het appartementencomplex voldoen hierdoor niet meer aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid (deze zijn afgestemd met de dijk als peil).

In overleg tussen de betrokken partijen en de gemeente Zederik is besloten om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. is benaderd om het nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lekdijk, ten oosten van het centrum van het stadje Ameide. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de openbare weg Lekdijk. Aan de zuidzijde grenst het plangebied deels aan een openbare groenstrook (speeltuin) en het perceel Liesveldweg 11. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de erfafscheidingen van de naastgelegen woning Lekdijk 26. Tenslotte grenst het plangebied aan de oostzijde aan een groen- en tuinstrook behorende bij de woning Lekdijk 23.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

- Bedrijf.

Met de dubbelbestemmingen:

- Waarde – Beschermd Stadsgezicht;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf;
- Wro-zone – wijzigingsgebied 5.

En de maatvoering:

- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maximum goothoogte (m): 6;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 75

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Ameide is één van de kernen van de gemeente Zederik. Deze gemeente behoort tot de provincie Zuid-Holland en is gelegen in de oosthoek van de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden. De gemeente Zederik telt ongeveer 13.500 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 77 km² (ruim 2 km² water). Het stadje Ameide telt ongeveer 3500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en –typologieën

Ameide is de enige stedelijke kern in de gemeente Zederik. De stadskern dankt zijn naam aan de rivier de Zederik, ook wel Zouwe genoemd, die uitmondt in het voormalige Zederikkanaal (inmiddels vervangen door het Merwedekanaal). Omstreeks het jaar 866 wordt Ameide in de bisschoppelijke geschriften voor het eerst genoemd. In de middeleeuwen, rond 1200, is men gestart met de ontginning van het gebied rondom Ameide. In 1277 verleende Floris V de nederzetting Ameide voorrechten. In 1300 werden deze voorrechten omgezet in stadsrechten. Vanwege de strategische ligging langs de rivier de Lek werd er tussen de Graaf van Holland en de Bisschop van Utrecht gestreden om het eigendom van de stad. Als gevolg hiervan werden de stadsrechten verschillende keren ontnomen en weer teruggegeven (de Hoekse en Kabeljauwse twisten).

Ondanks de stadsrechten is Ameide echter nooit uitgegroeid tot een volwaardige stad. De rivier de Lek heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Ameide. Enerzijds hebben de dijkdoorbraken in de 18^{de} eeuw ervoor gezorgd dat het dorp Ameide meerdere keren onder water heeft gestaan. En anderzijds zorgde de rivier de Lek voor economische activiteiten in Ameide. Ameide was in de Gouden Eeuw een belangrijke overslaghaven. De bestaande patriciërswoningen aan de Voorstraat, het stadhuisje op de Dam en de Prinsengracht refereren terug naar deze periode van welvaart. De historische kern Ameide kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwing. Daarnaast is langs de Lek een dijklint ontstaan dat zich uitstrekt tot de buurtschappen Tienhoven en Sluis. In de 20^{ste} eeuw is Ameide uitgebreid met enkele woonwijken. Recent in de 21^{ste} eeuw is het dorpshuis vervangen door een multifunctioneel centrum. Eveneens door recente inbreiding is in de historische kern woonruimte gecreëerd. Het onderhavige plangebied Lekdijk 24-25 is gelegen in het dijklint ten oosten van de historische kern.

2.2.2 Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied Lekdijk 24-25 te Ameide wordt ontsloten op de Lekdijk. Van hieruit kan men via de Zouwendijk en de Parallelweg de Rijksweg A27 bereiken.

2.2.3 Waterstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. De wateraspecten met betrekking tot het onderhavige plan worden verder toegelicht in hoofdstuk 5.5 Watertoets.

2.2.4 Huidig gebruik

Het plangebied is jarenlang in gebruik geweest als garagebedrijf voor landbouwmachines. Twee jaar geleden is het garagebedrijf verplaatst naar het industrieterrein van Ameide (het voormalig bedrijfsgebouw van het bedrijf Consolidated Nederland B.V. aan de Industrieweg). Hiermee heeft het plangebied momenteel geen actieve functie meer en is vrij voor een nieuwe invulling.



Afbeelding 2: Bestaande situatie

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (duurzaamheidsladder) opgenomen. Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Voordat een ruimtelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de drie treden van deze ladder.

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag.
2. Indien trede 1 kan worden beantwoord met een concrete vraag zal moeten worden getoetst of aan de vraag kan worden voldaan met de bestaande voorraad / binnen het bestaand stedelijk gebied (inbreiding boven uitbreiding).
3. Indien de vraag niet binnen bestaande voorraad / bestaand stedelijk gebied is op te lossen kan worden ontwikkeld voor uitbreiding maar uitsluitend indien deze locaties passend multimodaal kunnen worden ontsloten.

Toetsing en conclusie

1. In relatie tot deze 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft de gemeente Zederik met de overige gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de Regionale Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden vastgesteld. Hierin is de werkwijze opgenomen met betrekking tot de afstemming van bestemmingsplannen in regionaal verband. Ameide wordt in de regionale woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden bestempeld als voorzieningendorp. Ameide heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen. Uitbreiding van de woningvoorraad speelt in op de lokale vraag, maar ook de toestroom uit omliggende dorpen. In de regionale woonvisie is vastgesteld dat het realiseren van 10 (of minder) wooneenheden, mits de totale groei van het aantal wooneenheden in Ameide niet groter is dan 0,7%-norm van de totale woningvoorraad in de planperiode 2010-2020, er een vrijstelling kan worden vergeven. Het onderhavige plan gaat uit van de nieuwbouw van slechts zeven appartementen. De zeven woningen zijn reeds in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De zeven woningen zijn regionaal afgestemd.

Door Hofstede Makelaardij Meerkkerk B.V. is een lokale marktanalyse en concurrentieonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de aangeboden zeven woningen in het onderhavige plan aansluiten bij de lokale / regionale vraag. Uit de lokale marktanalyse en het concurrentieonderzoek is gebleken dat:

'Het project

Het project omvat in de huidige opzet 7 appartementen, met een lift. Een programma met verschillende maatvoering appartementen en verschillende kwaliteit qua ligging. Dit programma bedient gezien ligging (uitzicht op de Lek) en formaat woonruimte, met name het hogere segment, zo vanaf 300.000,- VON.

Lokale marktanalyse

Ameide is een voorzieningendorp met veel gevarieerde bebouwing. Er is een redelijk groot aanbod in Ameide, zo'n 70 woningen, tevens is er de laatste jaren veel nieuwbouw toegevoegd. Toch blijft de opnamecapaciteit in Ameide relatief hoog. Projecten die goed inspelen op de actuele vraag houden goede kans van slagen. Er is op dit moment een grote (en aantoonbare) vraag naar appartementen. Als kantoor worden wij wekelijks gebeld door klanten uit Ameide, met de vraag wanneer appartementen gebouwd gaan worden in het dorp. In totaal hebben wij een lijst van zo'n 60 koopkandidaten voor een appartement, waarvan 20 specifiek voor de projectlocatie, Hamoen Lekdijk.

Concurrentieonderzoek

In het bestaande aanbod wordt slechts 1 appartement aangeboden, een bovenwoning zonder lift. In de afgelopen 10-15 jaar zijn slechts 18 appartementen nieuw opgeleverd, welke deels in huur c.q. koopgarant zijn afgezet. Er is dus groot tekort aan koopappartementen. In de omliggende dorpen zijn op dit moment geen projecten actueel in aanbidding, op het gebied van appartementen. In Nieuwpoort zijn nog slechts 3 nieuwbouw-appartementen te koop.

Samenvattend

Met het onderhavige plan wordt in de huidige markt van Ameide ingespeeld op de vraag vanuit de specifieke doelgroep. Naar hetgeen in dit project wordt aangeboden, is heel duidelijk vraag vanuit de doelgroep in Ameide. Het betreft de doelgroep 55+, welke graag in het dorp willen blijven. ‘

Kortom, het woningaanbod sluit aan bij de onderzochte woningbehoefte in Ameide en de rest van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

2. Het plangebied is een vertreklocatie van een garagebedrijf voor landbouwmachines aan de rand van de kern van Ameide. Het herontwikkelingsplan betreft een inbreidingsplan in het dijklint. Het appartementencomplex wordt op een passende manier tussen de bestaande bebouwing ingepast. Het onderhavige plan voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
3. Het plangebied is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Het onderhavige plan voldoet hiermee aan het toetsingskader ‘de Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de opvolger van de provinciale Visie op Zuid-Holland. In de structuurvisie legt de provincie haar beleidslijnen ten aanzien van ruimtelijke ordening en mobiliteit vast. Middels de visie geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke plannen.

Het hoofddoel van de VRM is om de juiste voorwaarden te scheppen voor een economisch krachtige regio met: ruimte voor ondernemen, goede infrastructuur en een aantrekkelijke leefomgeving. Met de VRM streeft de provincie, anders dan in de voorgaande visie, naar een nieuwe sturingsfilosofie op het gebied van ruimtelijke plannen. Deze nieuwe sturingsfilosofie wordt gekenmerkt door:

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

De structuurvisie geeft een doorkijk naar 2030. Het bestaande beleid wordt in veel gevallen verder doorgezet en uitgewerkt. De VRM is opgezet rondom 4 hoofdthema's:

1. Beter benutten en opwaarderen, hiermee geeft de provincie de voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling boven uitbreiding. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vindt regionale afstemming plaats in het kader van aanbod en behoefte.
2. Versterken stedelijk gebied, de provincie streeft naar concentratie en specialisatie van locaties. Hiermee wil de provincie op nationaal en internationaal niveau mee blijven tellen. Een goede infrastructuur is hiervoor een voorwaarde.
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, de karakteristieken van de verschillende Zuid-Hollandse landschappen moeten worden beschermd en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen is een aantoonbare maatschappelijke behoefte en een aantoonbare behoud en / of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. (onder ruimtelijke kwaliteit verstaat de provincie een integrale benadering van de aspecten, bruikbaarheid, duurzaamheid en belevingswaarde).
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving, de provincie streeft er naar een voorloper te worden op het gebied van duurzame energieopwerking en verbruik.

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

Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen en terreinverharding en de nieuwbouw van zeven appartementen. Het plangebied, de vertreklocatie van het garagebedrijf voor landbouwmachines, is gelegen binnen bestaand dorpsgebied in het gemengde dijklint. Het onderhavige plan sluit aan bij de onderzochte lokale woningbehoefte (behoefte aan appartementen). Daarnaast draagt het onderhavige plan bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (directe omgeving bestaat voornamelijk uit burgerwoningen). De bestaande bedrijfsgebouwen hebben sinds het vertrek van het garagebedrijf geen functie meer, waardoor de kans op verpaupering van de bedrijfsgebouwen toeneemt. De herontwikkeling van het plangebied voorkomt (verdere) verpaupering en daarmee de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. In de verordening is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de verordening zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen bestaand dorpsgebied in het dijklint. Het betreft een vertreklocatie van een garagebedrijf voor landbouwmachines. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben momenteel geen functie meer, waardoor de kans op verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Gesteld kan worden dat het onderhavige plan zorgt voor een passende invulling van de vertreklocatie en bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Het onderhavige plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hoofdstuk 3.1.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 'Open voor elkaar'

In navolging van de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden, heeft de regio recent een nieuwe visie, de visie 2030 opgesteld. Deze visie is een actualisering van het beleid uit de regionale structuurvisie en worden de beleidskeuzes bepaald met het oog op 2030. Binnen de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Ameide aangeduid als voorzieningendorp, waar winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig zijn en voor de langere termijn goede perspectieven hebben voor vernieuwing en versterking.

De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooiën. De opvolgende visie 'open voor elkaar' (2012) benadrukt het bijzondere cultuurhistorische landschap, de grote sociale cohesie en de innovatiekracht van het bedrijfsleven als kernwaarden.

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen en terreinverharding en de nieuwbouw van een appartementencomplex bestaande uit zeven appartementen. De sanering van de functieloze bedrijfsgebouwen zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de uitstraling van het perceel naar de directe omgeving en is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.3.2 Regionale woonvisie

In antwoord op de door de provincie opgestelde woonvisie heeft de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden een regionale woonvisie opgesteld. De regionale woonvisie is een uitwerking van de Visie 2030 en heeft als doel de regionale afstemming van woningbouwplannen te bevorderen en de beleidslijnen ten aanzien van woningbouw in de regio helder te krijgen. De gemeenten kunnen de regionale woonvisie tevens gebruiken voor de verantwoording van nut en noodzaak van een bestemmingsplan waarin woningbouw is opgenomen.

Doel van de visie is om in te kunnen spelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt en de woonkwaliteit te verbeteren. De woonvisie gaat uit van investeren in nieuwbouw regio-breed, maar aangepast op de lokale vraag.

Om hierin het onderscheid aan te kunnen geven wordt er in de visie onderscheid gemaakt in: Stedelijk gebied, voorzieningendorpen en woondorpen. Ameide is in het kader van de regionale woonvisie aangeduid als een voorzieningendorp.

Ameide heeft hiermee een bovenlokale functie in wonen en voorzieningen.

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

Het onderhavige plan betreft een organische ontwikkeling in het dijklint en is kleinschalig van aard. Er is sprake van de realisatie van zeven woningen/appartementen. Daarmee is het aantal woningen niet direct aanleiding voor regionale afstemming (minder dan 10). Echter ligt de totale woningbouwproductie in Ameide boven de 0,7%, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is. De zeven woningen zijn reeds regionaal afgestemd. De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een lokale marktanalyse en een concurrentieonderzoek uitgevoerd door Hofstede Makelaardij Meerkkerk B.V. Hieruit is geconcludeerd dat er aantoonbaar behoefte is naar de zeven appartementen in het onderhavige plan. Het onderhavige plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hoofdstuk 3.1.3).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie: 'Impuls aan vitaliteit en kwaliteit'

Op 26 maart 2007 heeft de gemeenteraad van Zederik de 'Woonvisie: impuls aan vitaliteit en kwaliteit' vastgesteld. In de woonvisie worden een aantal belangrijke opgaven ten aanzien van wonen benoemd:

- Het op gang brengen van de woningproductie,
- Het voorzien in de woningbehoefte van verschillende groepen,
- Het waarborgen van de kwaliteit van woon- en leefomgeving in de kernen,
- Het werken aan een levensloopbestendige gemeente en levensloopbestendige kernen met een passend aanbod van welzijns- en zorgvoorzieningen.

Om de gestelde opgaven te bereiken zijn in de Woonvisie twee hoofddoelstellingen geformuleerd:

1. Zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving en leefbare kernen;
2. Duurzaam voorzien in de woningbehoefte van inwoners en economisch gebonden en, op basis van migratiesaldo 0, daarbij rekening houdend met het inhalen van opgelopen achterstanden.

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen en terreinverharding en de nieuwbouw van zeven appartementen. De zeven appartementen dragen bij aan de gewenste woningproductie in de gemeente Zederik. Daarnaast hebben de bedrijfsgebouwen van het voormalige garagebedrijf voor landbouwmachines momenteel geen functie meer. Middels het onderhavige plan wordt verpaupering en daarmee aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving voorkomen.

3.4.2 Ontwerp Woonvisie gemeente Zederik 2015-2018

De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, woningen die aansluiten bij de behoefte van de inwoners, staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd. Momenteel zijn er belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling (o.a. vergrijzing en daling van de huishoudomvang), waardoor de gemeente Zederik is gestart met de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie. Januari 2015 heeft de gemeente Zederik het ontwerp van de nieuwe woonvisie gemeente Zederik 2015-2018 gepubliceerd. De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en zijn gebaseerd op het in 2012 uitgevoerde woningmarktonderzoek.

De nieuwe woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Voldoende passend woningaanbod voor iedereen: Behoefte aan extra goedkope koopwoningen, middeldure en sociale huurwoningen. Relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig in de gemeente;
- Voldoende woningen plannen: Voorzien in de behoefte door kleinschalige woningbouwprojecten.
- Leefbaarheid: De kwaliteit van de woonomgeving verbeteren door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte;

- Levensloopbestendig en duurzaam: Renoveren van woningen ten behoeve van de bevordering van zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking (duurzaam en levensloopbestendig maken).

Het onderhavige plan sluit aan bij de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie van de gemeente Zederik. Het plan voorziet in levensloopbestendige appartementen, door middel van een kleinschalig inbreidingsproject. De zeven appartementen zijn uitermate geschikt voor senioren en bedienen daarmee een doelgroep die in de woonvisie specifiek benoemd wordt. De door Hofstede Makelaardij Meerkerk B.V. uitgevoerde lokale marktanalyse en het concurrentieonderzoek tonen eveneens aan dat er aantoonbaar behoefte is naar zeven appartementen in de kern Ameide.

Door de herontwikkeling van het thans leegstaande en vervallen bedrijfsgebouw ontstaat een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Er is daarmee sprake van:

- 1) Kleinschalig woningbouwproject;
- 2) Verbetering leefbaarheid;
- 3) Er worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd;
- 4) De doelgroep senioren kan worden bediend;
- 5) Er wordt ingespeeld op de behoefte aan appartementen.

3.4.3 Bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

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

- Bedrijf.

Met de dubbelbestemmingen:

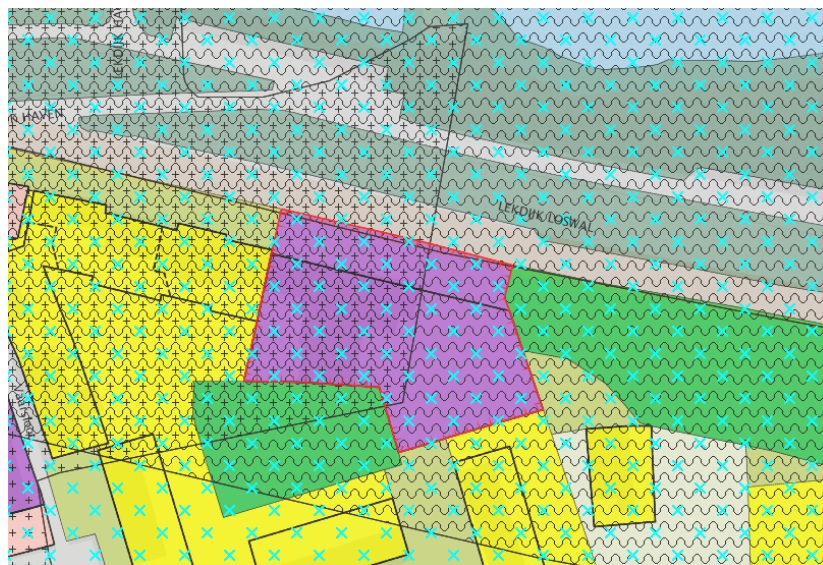
- Waarde – Beschermd Stadsgezicht;
- Waterstaat – Waterkering.

De functie- en gebiedsaanduidingen:

- Specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf;
- Wro-zone – wijzigingsgebied 5.

En de maatvoering:

- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Maximum goothoogte (m): 6;
- Maximum bebouwingspercentage (%): 75



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kernen Zederik'

Het onderhavige plan is strijdig met de het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik'. Het realiseren van zeven burgerwoningen is strijdig met de onderliggende bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn geen burgerwoningen toegestaan. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' geldt een wijzigingsbevoegdheid. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het onderhavige plan voldoet niet aan deze voorwaarden.

3.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 3 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Het herontwikkelingsplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik' en voldoet niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.
- Het herontwikkelingsplan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Het onderhavige plan voorkomt (verdere) verpaupering van de bestaande bedrijfsgebouwen en daarmee de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.
- De zeven woningen zijn regionaal afgestemd. De woningen worden opgenomen in de woningbouwmonitor Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.
- Het onderhavige plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
- Het onderhavige plan betreft een passende invulling van de vertreklocatie van het voormalige garagebedrijf voor landbouwmachines.
- Het onderhavige plan speelt in op de aantoonbare behoefte aan appartementen ten behoeve van 55+'ers in de gemeente Zederik.
- Het herontwikkelingsplan past binnen de Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Herontwikkelingsplan

De initiatiefnemer, de firma Van Leeuwen Projektontwikkeling B.V., is voornemens de vertreklocatie van landbouwmechanisatiebedrijf Hamoen LMB te ontwikkelen naar woningbouw. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Architectenburo Bikker B.V. een herontwikkelingsplan opgesteld. Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen, ter grootte van 430 m², en omliggende terreinverharding, ter grootte van 600 m². Op de plaats hiervan wordt een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit zeven appartementen met een totale oppervlakte van 489 m². Het appartementencomplex bestaat uit drie verdiepingen met een parkeergarage en heeft een bouwhoogte van 11,6 meter.



Afbeelding 4: Voorgevel appartementencomplex



Afbeelding 5: Achtergevel appartementencomplex

4.2 Welstands- en monumentencommissie

Het ingediende herontwikkelingsplan is in een interne vergadering op 1 juli 2015 beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente Zederik. De Welstandscommissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente Zederik zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota. In het schriftelijk verslag (ZED15-00038) laat men weten dat het herontwikkelingsplan voldoende aanknopingspunten biedt voor nadere uitwerking:

- Het voorste deel van het appartementencomplex uitwerken in een klassieke historische stijl;
- De achterzijde van het appartementencomplex geeft meer aanleiding voor een modern karakter, een eenduidige architectuur van de kozijnen, ramen en deuren;
- Bij de achter aanbouw dienen de dakpannen op de borstweringstrook achterwege te worden gelaten (ter overweging is een kroonlijst als beëindiging gegeven);
- Een haakse kap op de achter aanbouw brengt meer eenheid in de toe te voegen elementen in het dakvlak;
- De omvang van het lift en trappenhuis dienen beperkt te worden, waarbij het lijkt of ter plaatse van het trappenhuis de kap wordt doorgezet. De opbouw t.b.v. de lift in metselwerk realiseren, zodat het beeld ontstaat van een schoorsteen.

De bovenstaande opmerkingen van de Welstandscommissie zijn verwerkt in het onderhavige herontwikkelingsplan, waarmee het herontwikkelingsplan past binnen de Welstandsnota van de gemeente Zederik. Het advies van de welstandscommissie is toegevoegd in de bijlage.

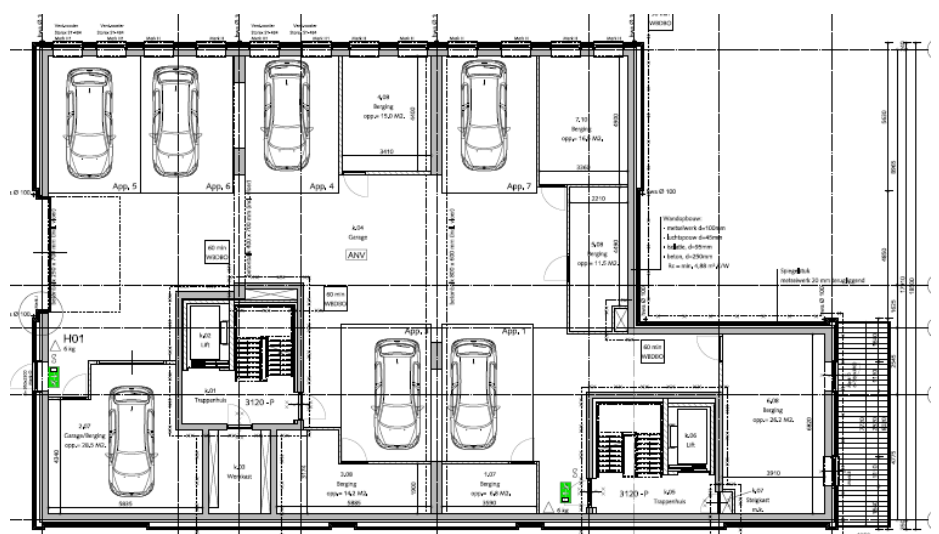
Het herontwikkelingsplan is tevens beoordeeld door de monumentencommissie van de gemeente Zederik. In een schriftelijke reactie (d.d. 1 april 2016) heeft de monumentencommissie het volgende aangegeven: *‘De in de vorige vergadering besproken knelpunten en suggesties zijn thans dusdanig verwerkt dat de commissie zich kan vinden en “in principe akkoord” gaat met de hoofdopzet van het gebouw. Wel vraagt de commissie bij de definitieve uitwerking van het ontwerp extra aandacht voor de detaillering, materiaalkeuze en kleurstellingen. Om hier wat meer handen en voeten aan te geven is er door de commissie per gevel een aantal aandachtspunten genoemd.’* Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de definitieve uitwerking van het herontwikkelingsplan. Het advies van de monumentencommissie is toegevoegd in de bijlage.

Het plangebied Lekdijk 24-25 te Ameide wordt ontsloten op de Lekdijk. Van hieruit kan men via de Zouwendijk en de Parallelweg de Rijksweg A27 bereiken. De ontsluiting van het perceel Lekdijk 24-25 blijft ongewijzigd.

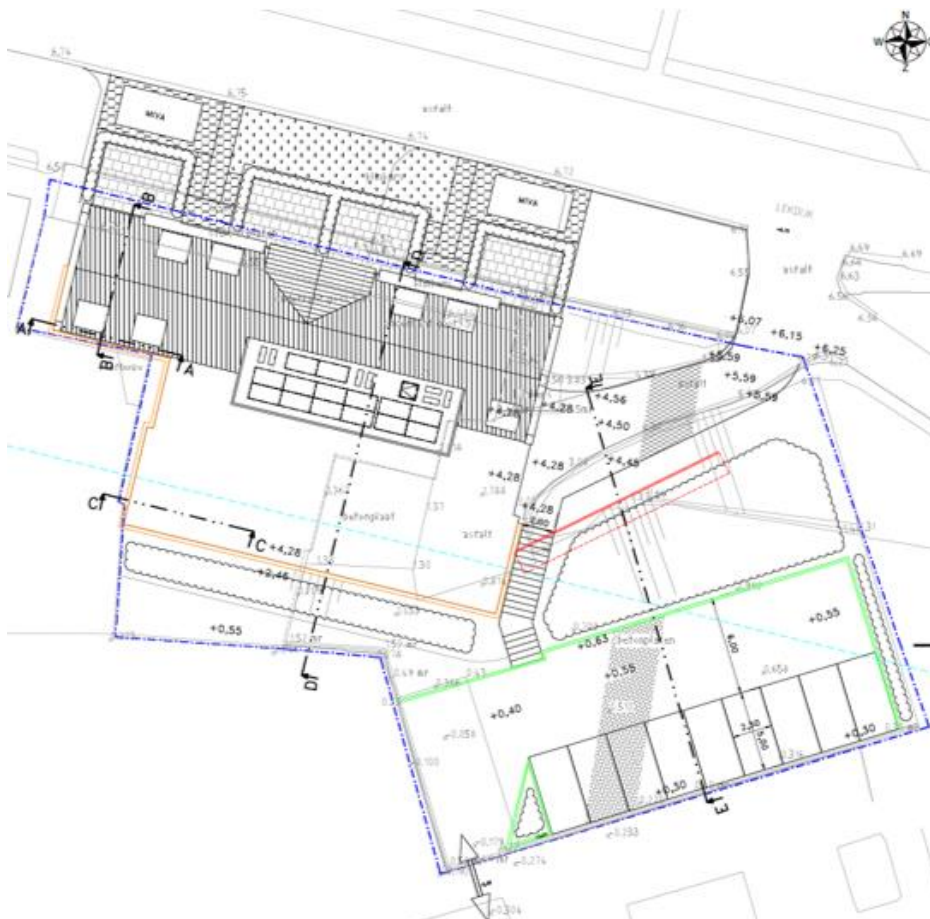
Tabel 1: Parkeernorm			
Woningtype	Schil van het centrum	Waarvan bezoekers	Eenheid
Woning Midden, enkele oprit + garage	1,9	0,3	Per woning

Woningtype	Aantal woningen	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Woning Midden, Enkele oprit + garage	7	13,3
Totaal	7	14

Tabel 3: Aanwezige parkeerplaatsen	
	Aantal parkeerplaatsen
Parkeergarage	7 parkeerplaatsen
Parkeervoorzieningen (ter plaatse van de voormalige bedrijfsterreinverharding)	9 parkeerplaatsen
Totaal	16 parkeerplaatsen



Afbeelding 6: Parkeergarage



Afbeelding 7: Terreininrichtingsplan

Het parkeren wordt volledige opgelost op eigen terrein en daarmee voldoet het herontwikkelingsplan aan de gestelde parkeernormen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Zederik.

4.4 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Ameide. In de omgeving van het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteits-beheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een primaire waterkering en de Lekdijk is in eigendom en beheer bij het Waterschap. Zie voor verdere behandeling van de wateraspecten hoofdstuk 5.5 Watertoets.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. De Wgh stelt dat alle wegen een geluidszone hebben, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Conform artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht voor 30 km/h wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van wegen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 58 dB. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende geluidsbronnen aanwezig:

- De Lekdijk (30 km/h) ;
- De Liesveldweg (30 km/h);
- De Vaarslot (30 km/h).

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een zeven appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hoewel in de directe omgeving zich uitsluitend 30 km/h wegen bevinden, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening besloten alsnog een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de appartementen in kaart te brengen is Voortman Ingenieurs B.V. gevraagd een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. De conclusie van dit onderzoek luidt:

- *'De berekende geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de Lekdijk (60 km/h weg) ten hoogste 32 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelastingen is (ruimschoots) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;*
- *De berekende geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de ten gevolge van de Lekdijk (30 km/h weg) ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. 30 km/h wegen hebben van rechtswege geen geluidszone en worden in het kader van de ruimtelijke ordening niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}) op de appartementen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 52 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte, waarmee aan de streven uit het gemeentelijk beleid wordt voldaan.*

Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï

Voor deze planlocatie hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Geluidwering van de gevel

Voor en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluidhinder geen belemmeringen. Voor de appartementen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB dient voor de bouw aanvraag een aanvullend akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt.

In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De richtafstanden zijn geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

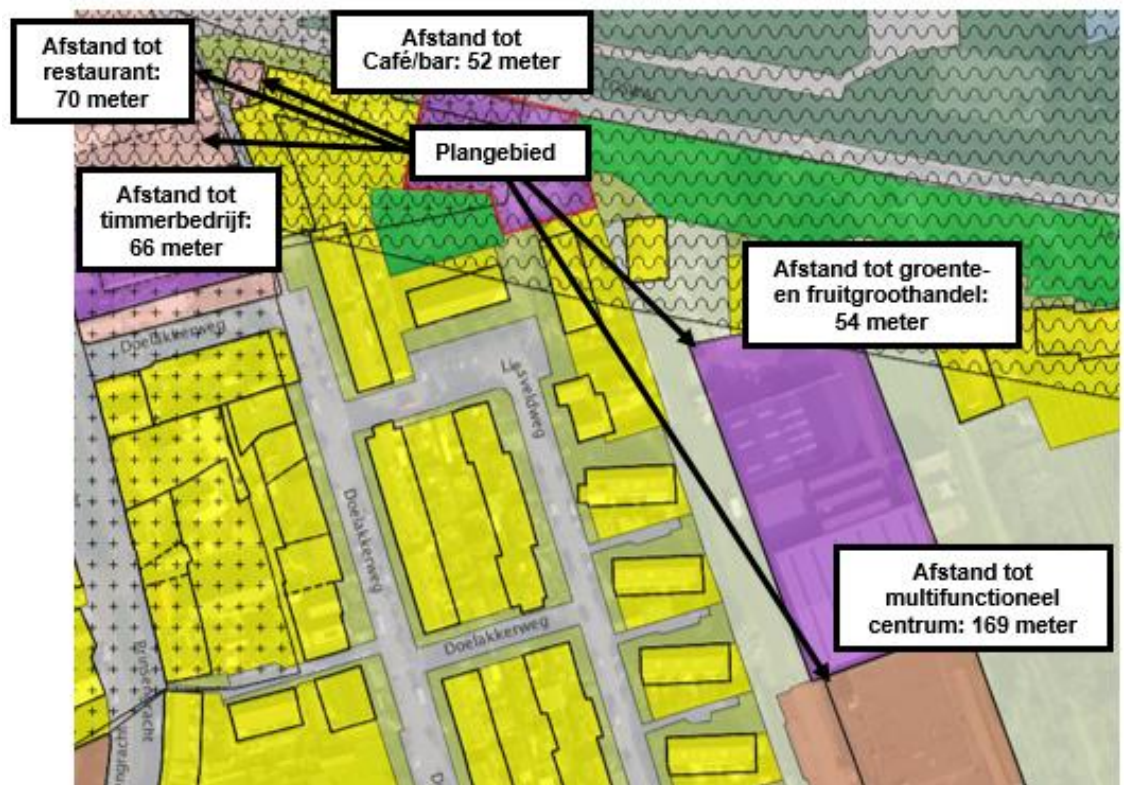
Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van zeven appartementen binnen de bebouwde kom van Ameide. In het kader van de bedrijven- en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een nieuwe hindergevoelige functies. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de mogelijk bedrijfs- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe hindergevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-boekje Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het onderhavige plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengd gebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als agrarische en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen één afstandstrap worden verlaagd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen welke in het kader van bedrijfs- en milieuhinder relevant kunnen zijn:

Tabel 4: Bedrijf- en milieuhinder van omliggende bedrijven				
Adres	Functie	Richtafstand conform VNG (zwaarste)	Gecorrigeerde richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (tot bouwvlak plangebied)
Lekdijk 23	Groente- en fruitgroothandel	50 meter	30 meter	54 meter
Lekdijk 30	Café/bar	10 meter	10 meter	52 meter
Liesveldweg 67	Multifunctioneel centrum (Het Spant)	50 meter	30 meter	169 meter
Benedendamsestraat 3	Restaurant	10 meter	10 meter	70 meter
Benedendamsestraat 7	Timmerbedrijf	50 meter	30 meter	66 meter



Afbeelding 8: Afstanden tot omliggende bedrijven

Conclusie

Gezien ruim voldoende aan de richtafstanden wordt voldaan, kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de betreffende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen. Een nader onderzoek naar bedrijf- en milieuhinder is hierdoor niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Beleidskader

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

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit zeven appartementen. Om in kaart te brengen of de locatie Lekdijk 24-25 te Ameide geschikt is om te wonen is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit bodemonderzoek luidt:

'In 2009 is ter plaatse van de onderzoekslocatie in het kader van een voorgenomen grondtransactie door Econsultancy een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Destijds was op locatie een bedrijf gevestigd. Omstreeks 2009 is de onderzoekslocatie verkocht en zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Sindsdien is het gebruik van de onderzoekslocatie niet wezenlijk veranderd. Uit gegevens afkomstig van bodemloket.nl blijkt niet dat ter plaatse van de onderzoekslocatie, alsmede de omgeving ervan, sinds 2009 aanvullende (relevante) bodemonderzoeken uitgevoerd zijn.

Asbest

Uit voorgaande bodemonderzoeken blijkt, dat verspreid over de locatie en in verschillende gradaties in de bodem (tot maximaal 2,3 m -mv) zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen (puin, grind en baksteen). Verder is er plaatselijk (in de bodem) een puinlaag aanwezig en zijn plaatselijk een aantal boringen gestuit in verband met de aanwezigheid van een ondoordringbare (puin)laag. Op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, zijn tijdens de uitvoering van de bodemonderzoeken geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 zijn uitgevoerd. Het puin is hoogstwaarschijnlijk grotendeels aangebracht in 1953 tijdens de oprichting van het bedrijf. Tevens kan niet uitgesloten worden dat in de loop der jaren eveneens puin op de locatie toegepast is.

Het aangebrachte puin dient formeel gezien als verdacht voor asbest te worden beschouwd. Echter, mede gezien het feit dat tijdens de uitgevoerde bodemonderzoeken nimmer asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen, wordt niet verwacht dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest (met noemenswaardige omvang). Echter, indien desalniettemin sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest kan de locatie op relatief eenvoudige wijze gesaneerd worden middels het aanbrengen van een leeflaag, duurzame verhardingslaag en/of ontgraving, zodat de locatie geschikt gemaakt kan worden voor het beoogde gebruik. Gelet op het voorgaande wordt derhalve niet verwacht dat de parameter asbest een milieuhygiënische belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (haalbaarheid van het plan). Econsultancy adviseert wel om, in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, een verkennend onderzoek asbest in bodem en puin uit te laten voeren. Op basis van de exacte inrichting van het terrein en het

graafplan kan de onderzoeksopzet, in overleg met de gemeente Zederik, nader worden opgesteld en afgestemd.

Overig aangetoonde (relevante) verontreinigingen

Het gehele terrein is licht tot matig verontreinigd met (onder andere) zware metalen, PAK en PCB. De aangetoonde bodemkwaliteit komt overeen met de voor dit gebied verwachte bodemkwaliteit. Deze aangetoonde verontreinigingen vormen ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Verder zijn op de locatie enkele sterke verontreinigingen aangetoond:

Deellocatie C: nader onderzoek ter plaatse van boring 2 (minerale olieverontreiniging)

De omvang van de matige tot sterke minerale olie verontreiniging in de bodem (tot maximaal 2,0 m - mv) wordt geschat op 12 m³ (8 m² x 1,5 m). Hiervan is circa 4 m³ (4 m² x 1 m) sterk verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetoond. Alhier is derhalve niet sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en sanerende werkzaamheden worden derhalve, in het kader van de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk geacht. De aangetoond verontreiniging met minerale olie in de bodem vormen derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (haalbaarheid van het plan). Echter, indien er (graaf)werkzaamheden gepland zijn ter plaatse van de (sterke) verontreiniging met minerale olie, adviseert Econsultancy de verontreiniging te saneren conform een door het bevoegd gezag (gemeente Zederik) goedgekeurd plan van aanpak.

Deellocatie E: restverontreiniging minerale olie en vluchtige aromaten (voormalige benzineservicestation)

Uit het evaluatierapport in het kader van de amovering/bodemsanering van de voormalige tankstation blijkt, dat er op de locatie een restverontreiniging in de grond achtergebleven is. De locatie waar de restverontreiniging zich bevindt (onder de voorgevel van het bedrijfspand), was tijdens de sanering niet toegankelijk. De restverontreiniging bevond zich destijds op 2,25-3,65 m -mv, waarbij de omvang van de restverontreiniging destijds werd geschat op 36 m³. De maximaal aangetroffen concentratie aan minerale olie was destijds 140 mg/kg ds. en aan vluchtige aromaten (BTEX) 69 mg/kg ds.. De verspreidingsrisico's werden destijds gering geacht. Mede gelet op het voorgaande (diepte van de verontreiniging, maximale gehalte aan minerale olie, relatief beperkte omvang van de verontreiniging, alsmede beperkte verspreidingsrisico's van de verontreiniging) wordt in het kader van de bestemmingsplanwijziging niet verwacht dat de aanwezige restverontreiniging een milieuhygiënische belemmering vormen voor het beoogde gebruik. Echter, indien er (graaf)werkzaamheden gepland zijn ter plaatse van de (sterke) verontreiniging met minerale olie, adviseert Econsultancy de verontreiniging te saneren conform een door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) goedgekeurd plan van aanpak, waarbij aangesloten kan worden met het eerder, in het kader van de uitgevoerde bodemsanering, uitgevoerde saneringsplan.

F: overig terreindeel

De omvang van de sterke metalenverontreiniging wordt, op basis van de huidige gegevens, geschat op circa 90 m³ (60 m² x 1,5 m). Econsultancy adviseert de sterke metalenverontreiniging te saneren middels een melding conform het Besluit Uniforme Saneringen. Gelet op de omvang en relatief eenvoudige wijze van saneren (aanbrengen van een leeflaag, duurzame verhardingslaag en/of ontgraving tot 1,0 m -mv), wordt niet verwacht dat de aangetoonde sterke metalenverontreiniging een milieuhygiënische belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (haalbaarheid van het plan).

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar een woonbestemming. Voorafgaand aan de bouw- en sloopwerkzaamheden dient een verkennend onderzoek asbest in de bodem en puin uitgevoerd te worden. Tevens dient voorafgaand aan de bouw- en sloopwerkzaamheden in deellocatie C en E de verontreiniging minerale olie gesaneerd te worden. Tenslotte dient de metalenverontreiniging in het overig terreindeel gesaneerd te worden middels een melding conform het Besluit Uniforme Saneringen.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziende Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valletta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Beleidsnota Archeologie

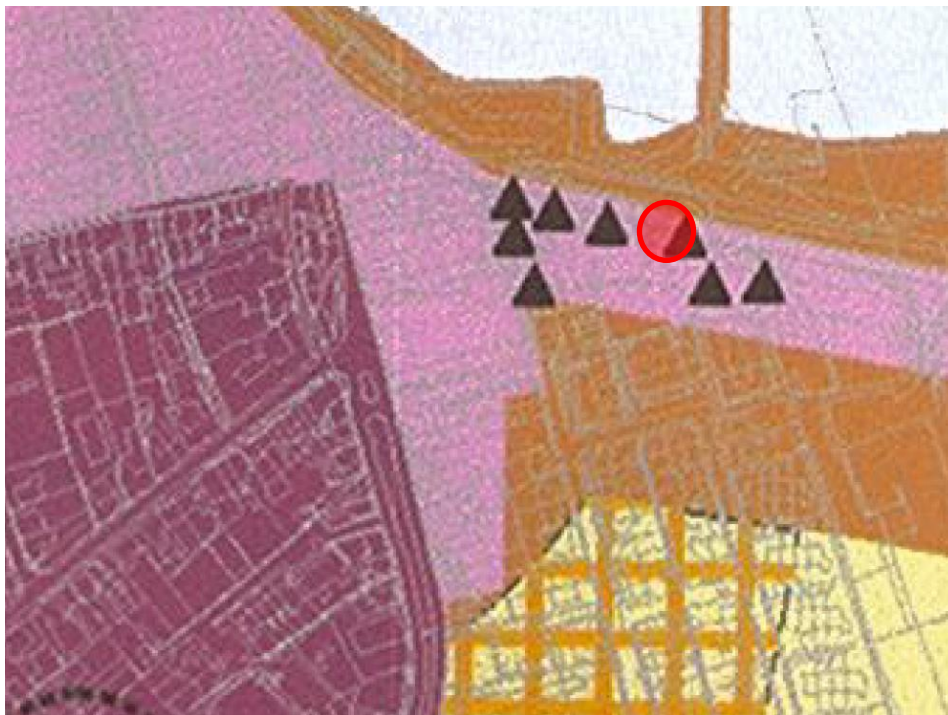
De gemeenten in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben een regionaal archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau BAAC.

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

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

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zederik is te zien dat:

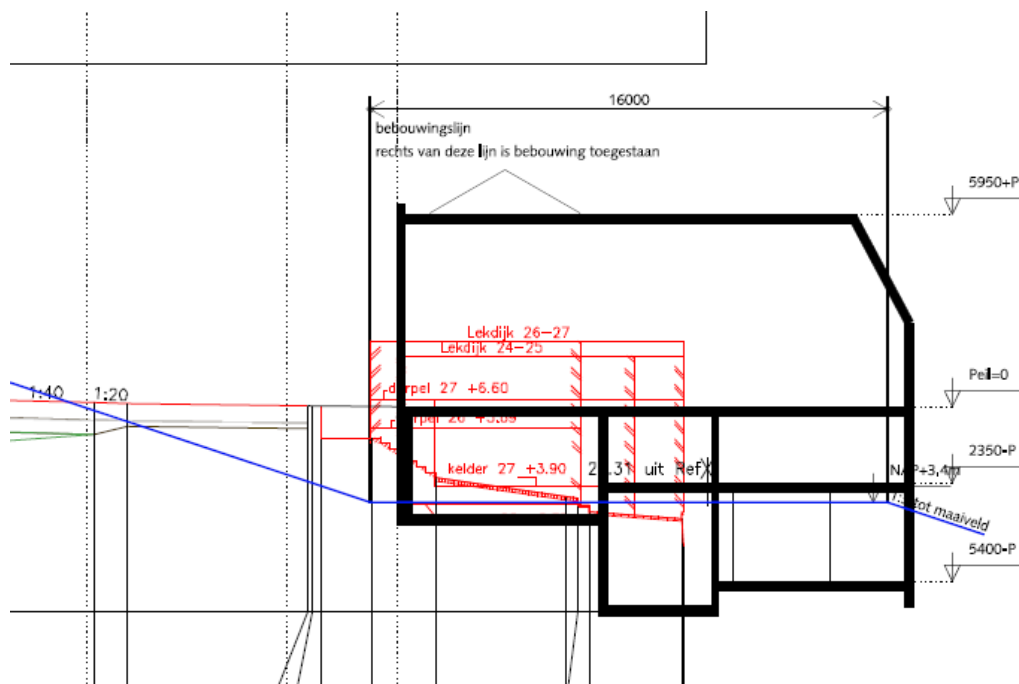
- Het plangebied heeft een middelmatige verwachting voor late middeleeuwen tot nieuwe tijd. Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. (Roze)



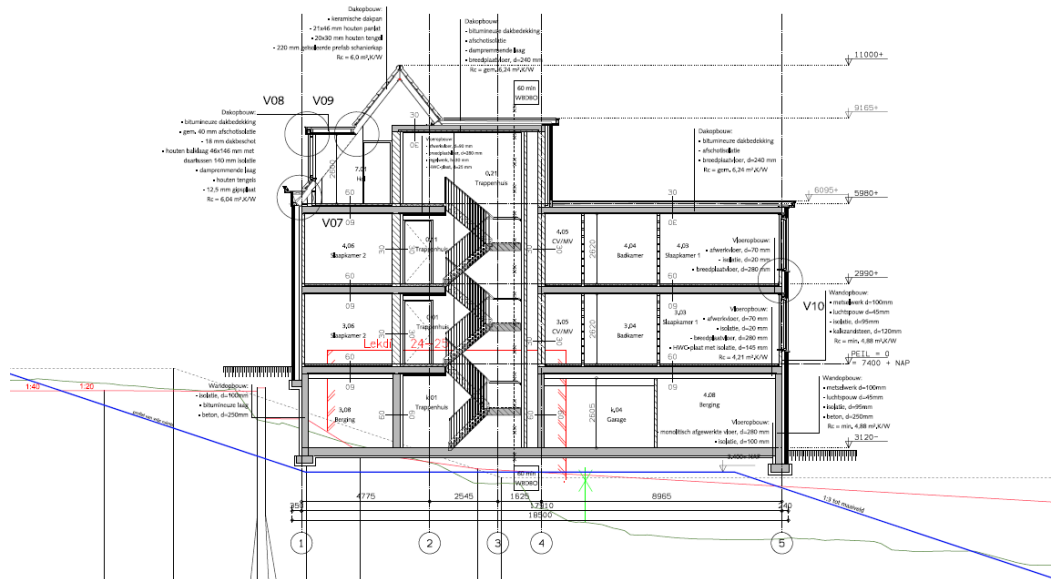
Afbeelding 9: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderzoek

Het onderhavige plan gaat uit van de sanering van 430 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing en 600 m² aan terreinverharding. Op de plaats hiervan wordt een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit zeven appartementen met een totale oppervlakte van 489 m².



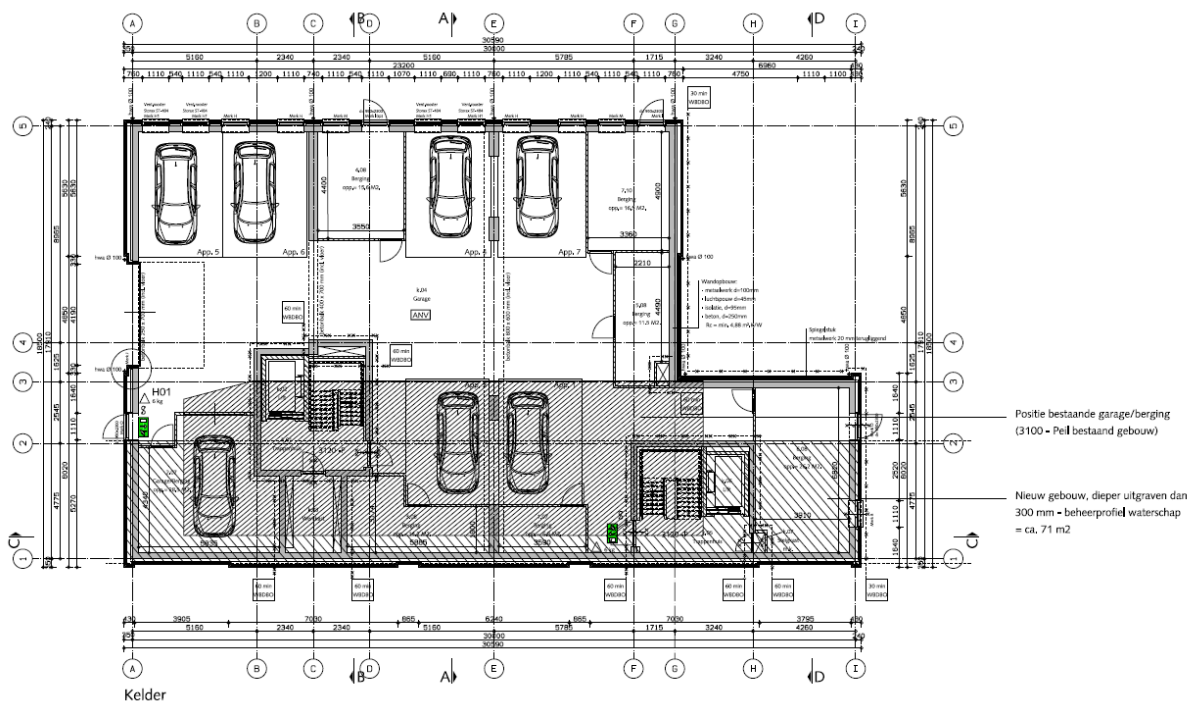
Afbeelding 10: Doorsnede bestaande gebouw



Afbeelding 11: Doorsnedetekening appartementencomplex

Zoals op bovenstaande afbeelding(en) is te zien zal het nieuwe gebouw aanzienlijk boven het bestaande maaiveld / bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Door de nabijheid van een primaire waterkering zal bebouwing boven het profiel van vrije ruimte (pvvr) moeten worden gerealiseerd. Vanwege de strengere eisen ligt het pvvr aanzienlijk hoger dan het bestaande maaiveld / bestaande gebouw. Om het gebouw te kunnen realiseren zal het bestaande maaiveld aanzienlijk worden opgehoogd. Door deze ophoging zal geen bodemverstoring plaats vinden in het bestaande maaiveld. Daarmee is er, behoudens het verwijderen van de bestaande funderingen, geen sprake van bodemingrepen dieper dan 30cm. Voor de bestaande fundering heeft reeds bij de aanleg bodemverstoring plaats gevonden (voor de aanleg). Door deze bodemverstoring is het niet aannemelijk dat er nog intacte archeologische sporen aanwezig zijn. Het verwijderen van de bestaande fundering zal derhalve niet leiden tot archeologische verstoring.

Vanwege het bestaande dijkprofiel zal de ophoging aan de dijkzijde minder bedragen dan achterop het perceel. Om in kaart te brengen waar bodemverstoring van het bestaande maaiveld plaats vindt is door de architect in kaart gebracht in welke zone de ophoging van het talud minder bedraagt dan de diepte van de fundering minus 30 centimeter (dit is daarmee de zone waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk kan zijn) Uit de analyse van de architect blijkt dat er voor een oppervlakte van 71m² aan de voorzijde van het gebouw sprake is van een dergelijke bodemverstoring. Gezien deze verstoring minder bedraagt dan 100m² is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast geldt dat binnen deze zone bestaande bebouwing aanwezig is en het daarmee aannemelijk is dat de bodem reeds bij de bouw van het bestaande opstal is verstoort. Gezien de aanlegdiepte van de geplande nieuwbouw minder diep plaatsvindt dan de aanlegdiepte van het bestaande gebouw, is voor deze zone eveneens geen kans op verstoring van eventueel aanwezige archeologische sporen. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.



Afbeelding 12: Bodemingreep m.b.t. kelder (garage)

Conclusie

In samenspraak met de extern archeoloog is vastgesteld dat er geen nieuwe archeologische waarden worden verstoord door de geplande nieuwbouw. Wel kunnen eventueel bij de sloop nog archeologische waarden aangetroffen worden. Conform artikel 53 van de Monumentenwet dient de uitvoerder bij de sloopwerkzaamheden ten alle tijden eventuele archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.5 Watertoets

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

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Door het waterschap Rivierenland is het Waterbeheerplan 2010-2015 opgesteld. Dit beleidsplan heeft een integraal en strategisch karakter. De beleidslijnen tot 2015 zijn hierin vastgelegd:

- Het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- Het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- Het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- Het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- Het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Met het Waterbeheerplan 2010-2015 zet het waterschap haar beleid uit de voorliggende periode voort en waar noodzakelijk is het beleid verder geïntensiveerd. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en Waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Gezien deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

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

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

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Ameide langs de rivier de Lek. Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving bevindt zich één B-min waterloop 041174.



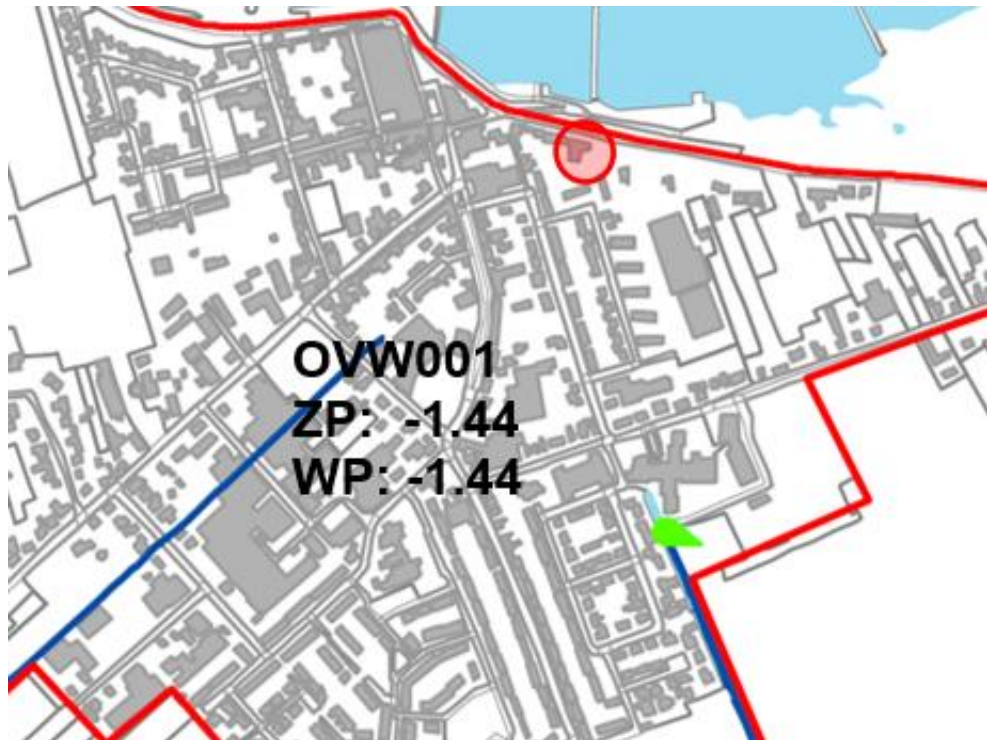
Afbeelding 13: Legger Water

Onderzoek

Conform het beleid is voor het onderhavige plan de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20150717-9-11303). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Waterberging en -compensatie

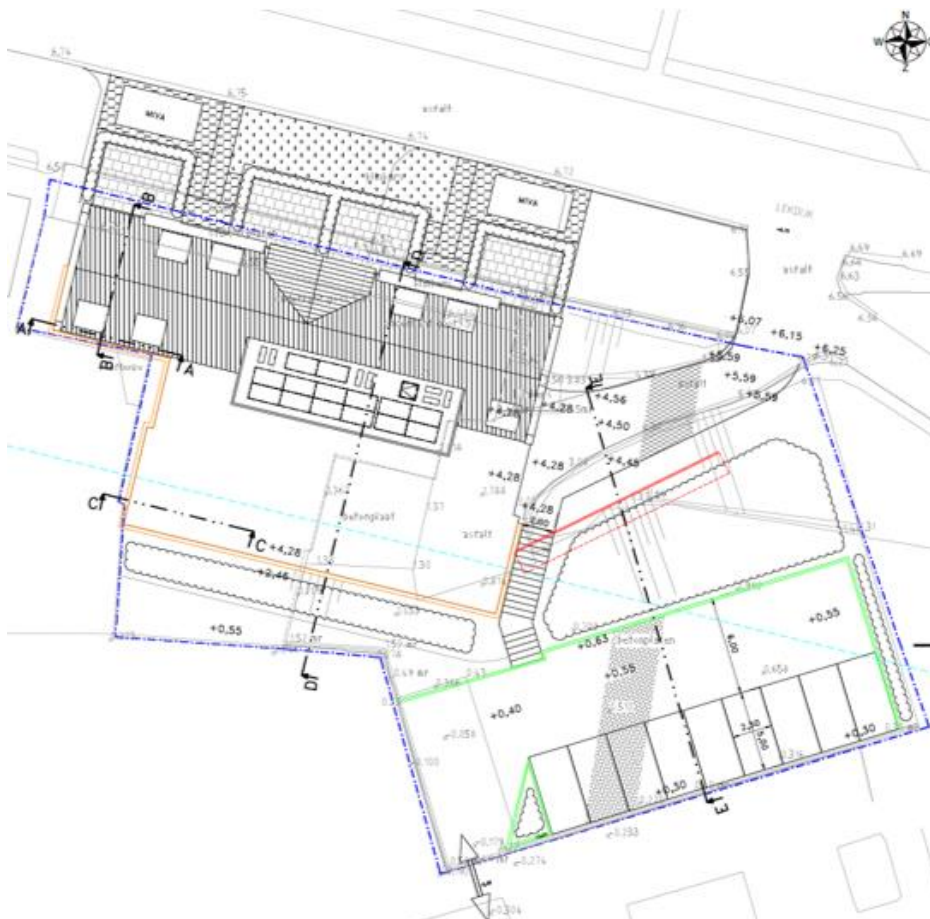
Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied OVW001. Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,44 m NAP en een winterpeil van -1,44 m NAP. Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart Alblasterwaard

Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen, ter grootte van 430 m², en omliggende terreinverharding, ter grootte van 600 m². Op de plaats hiervan wordt een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit zeven appartementen met een totale oppervlakte van 489 m². Hierdoor zal de oppervlakte aan bebouwing toenemen met 59 m².

De terreinverharding op het perceel zal licht afnemen, waardoor in totaliteit sprake is van een nagenoeg gelijkblijvende situatie wat betreft de verharding. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de verharding niet meer toeneemt dan 500 m² en watercompensatie daarmee niet vereist dan wel noodzakelijk is.



Afbeelding 15: Terreininrichtingsplan

Riolering

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater af te voeren. Daarom zal hemelwater worden opgevangen en worden afgevoerd via het gemeentelijk HWA-riool.

Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande vuilwater rioleringsstelsel.

Het gescheiden rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zederik. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het Waterschap Rivierenland.

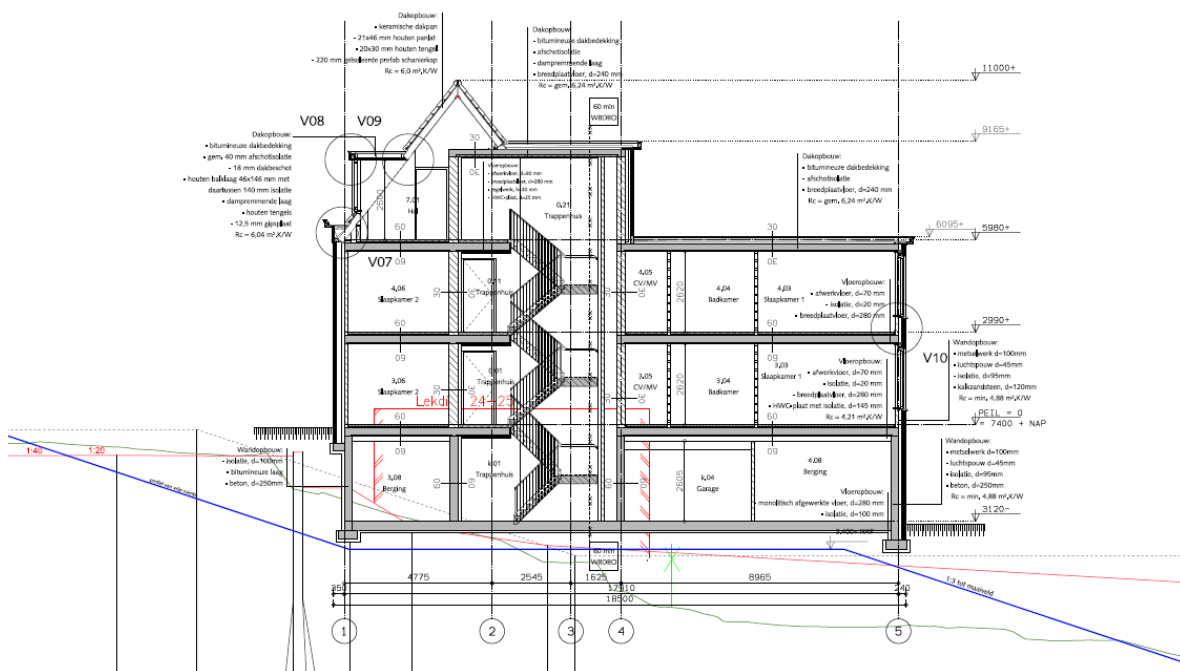
Primaire waterkering

Het plangebied is gelegen in de kern- en beschermingszone van een primaire waterkering, de Lekdijk. Binnen de beschermingszone van de waterkering geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De nieuwbouw van het appartementencomplex valt binnen de kern- en beschermingszone (op eigen grond, niet voorbij de rooilijn van de belendingen). De vier terrassen (op dijkhoogte) worden gerealiseerd op grond wat deels in eigendom is van het Waterschap Rivierenland. Hiervoor dient, na overleg met de dijkbeheerder, een gebruiksovereenkomst te worden opgesteld. Tevens dient voor het plan een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.



Afbeelding 16: Legger Dijken

Ter bescherming van de primaire waterkering heeft het Waterschap Rivierenland een profiel van vrije ruimte (Pvvr) vastgesteld. Bebouwing mag uitsluitend worden gerealiseerd boven dit Pvvr (heipalen uitgezonderd). Hiermee wordt instabiliteit van de waterkering voorkomen. In de onderstaande doorsnede-tekening is aangegeven hoe de bebouwing zich verhoudt tot het bestaande maaiveld en het Pvvr.



Afbeelding 17: Doorsnede-tekening appartementencomplex

Ter bescherming van de primaire waterkering wordt op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op basis van de Barro (2012) dient voor een de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone dijk – 1' te worden opgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen om aansluiting te zoeken bij het moederplan 'Kernen Zederik' en derhalve voor de kern- en de beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op te nemen. Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende woonbestemming te beperken.

Grondwaterbeschermingszone

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor het onderhavige plan dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland.

5.6 Flora en fauna

Beleidskader

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingswet, welke op 1 oktober 2005 in werking getreden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Natuurbeschermingswet zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn definitief in nationale wetten verankerd. Het soorten beschermende deel is vastgelegd in de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en Faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. In deze wet wordt uitgegaan dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe zijn verboden. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal, indien zich omstandigheden voordoen, een ontheffing ex art. 75 vierde lid, onderdeel C (ontheffing voor ruimtelijke ingreep) moeten worden aangevraagd.

Flora- en faunawet

Voor bestemmingsplannen die een toekomstige ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar Flora en Fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de Flora en Fauna ligt bij de initiatiefnemer.

De wet schrijft voor:

- 1 *Eenieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*
- 2 *De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor Flora of Fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.*

Nationaal Natuurnetwerk

Het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologisch hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Nationaal Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Plangebied

Het herontwikkelingsplan gaat uit van de sanering van de bestaande bedrijfsgebouwen, ter grootte van 430 m², en omliggende terreinverharding, ter grootte van 600 m². Op de plaats hiervan wordt een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit zeven appartementen met een totale oppervlakte van 489 m². Om de invloed van het herontwikkelingsplan op de aanwezige Flora en Fauna in kaart te brengen is er door milieuadviesbureau Waardenburg B.V. een Ecologische Quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

“Beplanting is in het plangebied niet of nauwelijks aanwezig. De soortgroepen ongewervelden, vissen, reptielen en grondgebonden zoogdieren zijn in deze notitie buiten beschouwing gelaten, aangezien geschikt leefgebied niet aanwezig is.

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten (muur)planten aangetroffen. Op grond van het veldbezoek is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor strikt(er) beschermde soorten planten.

Amfibieën

In de directe omgeving is het voorkomen van de rugstreeppad en de kamsalamander bekend (ravn.nl). De rugstreeppad overwintert vaak in oude gebouwen. In het plangebied zijn echter geen geschikte overwinteringsplekken aanwezig. De verschillende onderdelen van het complex zijn in relatief goede staat en zijn rondom netjes dicht, waardoor potentiële ingangen naar verblijfplaatsen ontbreken. De kamsalamander is een soort die zich voortplant in goed begroeide poelen zonder vissen. Dergelijk voortplantingshabitat komt nabij het plangebied niet voor. Het voorkomen van de kamsalamander is uitgesloten. Het voorkomen van overige strikt(er) beschermde amfibieënsoorten kan op grond van terreinkenmerken worden uitgesloten.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige gebouwen gecontroleerd op potenties voor vleermuizen. Alle onderdelen van het complex zijn netjes afgewerkt met kit, plaatwerk en cement. De aanwezige open stootvoegen zijn te klein om als invliegopening te dienen. Achter het aanwezige plaatwerk is geen ruimte voor verblijfplaatsen. Potentiële invliegopeningen zijn in de gebouwen niet aangetroffen. Het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan op grond van de bevindingen van het veldbezoek worden uitgesloten. Het kan worden uitgesloten dat de gebouwen een functie als foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen hebben.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. De gebouwen hebben geen potenties voor soorten als huismus en gierzwaluw. Onder het pannendak is geen ruimte voor broedvogels als gierzwaluw en huismus. Het pannendak is zeer steil en gesloten. Overige potentiële broedgelegenheden zijn evenmin aanwezig. In het plangebied zijn wel broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. Aan de achterzijde van het gebouw is in een vlierstruik een nestje van een winterkoning aangetroffen.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

Broedvogels

- *Voorkom verstoring van vogels door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Werken binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus."*

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen bouwplannen geen belemmeringen ondervinden voor wat betreft het aspect Flora en Fauna, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vinden.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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

Tabel 5: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ²)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM10)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Onderzoek

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

- Een roetconcentratie tussen 0,8 – 0,9 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 20 - 25 µg NO²/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 21 – 22 µg pm 10/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 14 – 14,5 µg pm 2,5/m³;

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

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

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

Conclusie

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

5.8 Externe veiligheid

Beleidskader

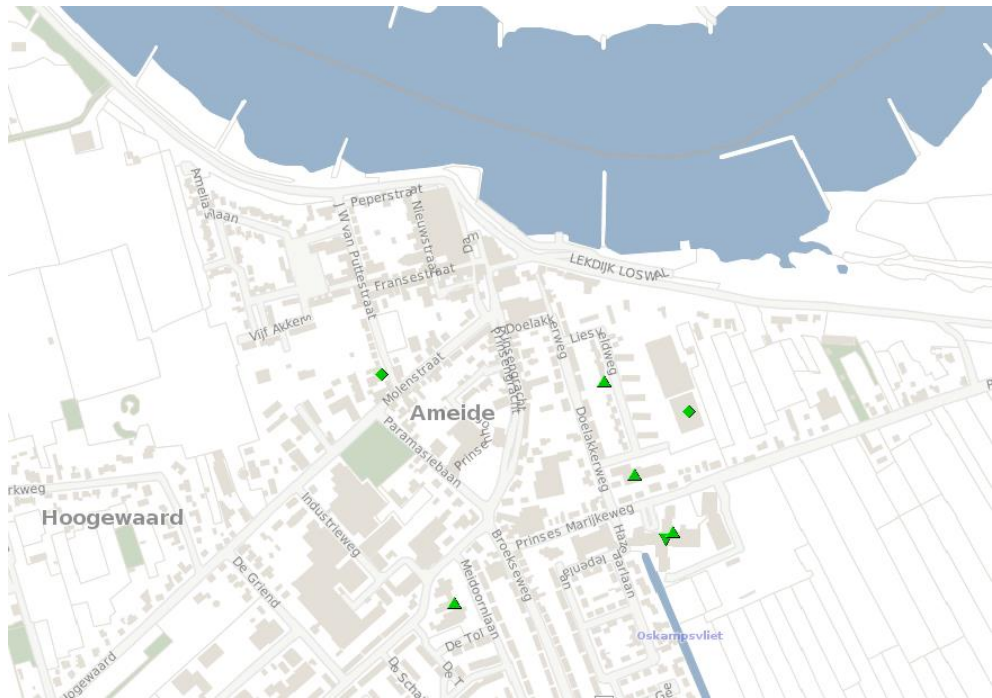
Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen.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

Invloed van stationaire bronnen

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

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

Volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 18: Uitsnede Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Wegverkeer

Per 1 april 2015 is de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' van kracht. Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Met Basisnet Weg is een duurzaam evenwicht gecreëerd tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het Basisnet Weg richt zich uitsluitend op het hoofdwegenet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen).

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Spoorverkeer

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

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Vaarwegen

Naast het Basisnet Weg en Basisnet Spoor bestaat de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' uit het Basisnet Water. Het Basisnet Water gaat uit van de kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II en hoger.

- Categorie zeevaart (rood): Belangrijke toegangen naar zeehavens;
- Categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): Belangrijke binnenvaarwegen;
- Categorie scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): Minder belangrijke vaarwegen.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Lek. De Lek wordt in het rapport Basisnet Water aangeduid als zwarte vaarweg.

Voor de rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer (veiligheidsbuffer) gedefinieerd. Deze gebruiksruimten worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6} per jaar contour op de vaarweg en het groepsrisico. In tegenstelling tot het Basisnet Weg en Basisnet Spoor is in het Basisnet Water geen risicoplaafond ingevoerd voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor de rode en zwarte vaarwegen beperkingen opgelegd. Zo dient er rekening te worden gehouden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Langs enkele vaarwegen zijn eveneens de zogenaamde Plasbrand Aandacht Gebieden (PAG's) vastgesteld.

Voor belangrijke binnenvaarwegen (zwart) geldt:

- Geen nieuwe bestemmingen binnen de waterlijn;
- Plasbrand Aandacht Gebied (PAG) 25 meter vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden. Bouwen binnen een PAG is mogelijk in afweging met de gemeente;
- Verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Berekening nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 personen/ha dubbelzijdig of 2250 personen/ha enkelzijdig.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat de afstand tussen de waterlijn van de Lek en het plangebied meer dan 25 meter bedraagt (50 meter). Bovendien is de daadwerkelijke vaarweg 210 meter van de waterlijn gelegen, waardoor de afstand tot de risicobron in werkelijkheid veel groter is. De bevolkingsdichtheid in de kern Ameide blijft ruim onder de 1500 per hectare, waardoor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet aan de orde is.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig. Het plangebied ligt langs de Lekdijk. Nabij het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig. De uitvoering van het onderhavige plan levert om die reden geen bijzondere aandachtspunten op ten gevolge van aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Ameide, Lekdijk 24-25' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Ameide, Lekdijk 24-25' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan 'Ameide, Lekdijk 24-25' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Zederik', vastgesteld op 27 mei 2013, van de gemeente Zederik. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hierin worden de bestemmingsregels voor 'Wonen' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kernen Zederik' van toepassing. De regels van het bestemmingsplan 'Ameide, Lekdijk 24-25' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Vrijwel het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming wordt een bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding 'gestapeld' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximale bouwhoogte', 'maximale goothoogte' en 'maximaal aantal wooneenheden'.

Waterstaat – Waterkering

Ter plaatse van de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering wordt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Waarde – Beschermd Stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' is mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het stadsgezicht van Ameide.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

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

Conclusie

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

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Zederik bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan aangeboden aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Daarnaast is er in het kader van de inspraakprocedure een informatieavond georganiseerd voor direct omwonenden.

De provincie Zuid-Holland en Waterschap Rivierenland hebben geen inspraak-reacties ingediend. Beide overlegpartners stemmen in met het onderhavige plan.

Tijdens de informatieavond zijn twee inspraakreacties ingediend. Beide inspraak-reacties zijn beantwoording middels de Nota van beantwoording en indien van toepassing verwerkt in het bestemmingsplan. De Nota van beantwoording is toegevoegd in de bijlage.

8.2 Zienswijzen

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

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben van 19 februari 2016 tot 1 april 2016 ter inzage gelegen, waarbij géén zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.

Het team Vergunningen van de gemeente Zederik had echter wel enkele opmerkingen m.b.t. de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Deze ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt in het regels-bestand van het bestemmingsplan.