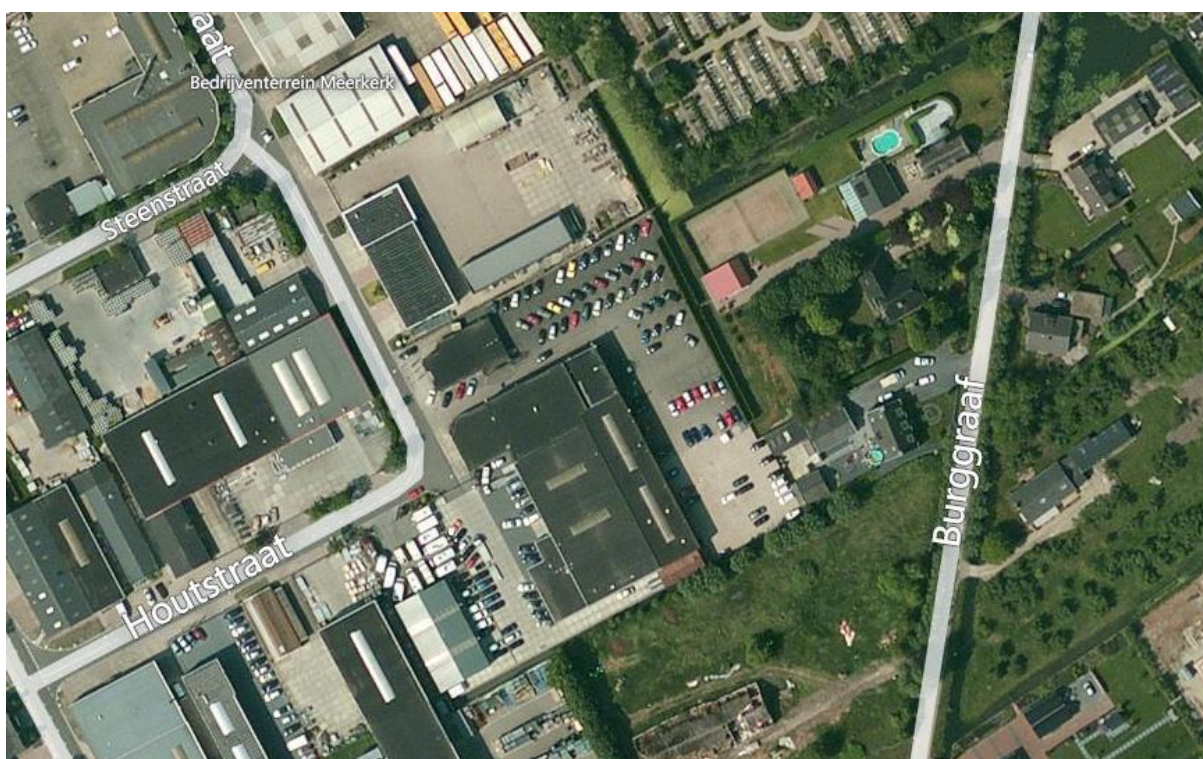


TOELICHTING 'uitbreiding parkeerterrein de Groot autoservice' TE MEERKERK



NL.IMRO.0707.BPMKKparkeerdgm-VA01

status: vastgesteld
versie: 3.0

Langerak, 29-09-2014

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
2 BELEIDSKADER	3
2.1 Europees en rijksbeleid	3
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	3
2.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)	3
2.1.3 conclusie	3
2.2 Provinciaal beleid	4
2.2.1 Provinciale structuurvisie	4
2.2.2 Provinciale Verordening Ruimte	4
2.2.3 conclusie	5
2.3 Regionaal Beleid	5
2.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden	5
2.4 Gemeentelijk beleid	5
2.4.1 Vastgesteld bestemmingsplan “Kernen Zederik”	5
2.4.3 Conclusie	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Ruimtelijke benadering	8
3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.4 Ontsluiting en Parkeren	9
3.5 Waterhuishouding	9
3.6 Motivering medewerking	9
4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	10
4.1 Geluidhinder	10
4.2 Bedrijven en milieuzonering	11
4.3 Bodem	11
4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden	12
4.5 Watertoets	14
4.6 Flora en fauna	17
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Externe veiligheid	18
5 JURIDISCHE PLANOPZET	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Systematiek van de regels	19
5.3 Bestemmingen	19
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
6.1 Exploitatie	20

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	20
7.1 Vooroverleg	20
7.2 Zienswijzen	20

Bijlagen:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Akoestisch onderzoek R-JVO 626 | d.d. 24-12-2012 |
| 2. Inspraakreactie WSRL | d.d. 23-12-2013 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Autobedrijf de Groot Autoservice te Meerkerk heeft haar parkeerterrein voor de opslag van auto's uitgebreid. Deze uitbreiding is een vervolg op de eerdere uitbreiding van het terrein aan de achterzijde. Deze nieuwste uitbreiding is planologisch strijdig. Het stukje terrein heeft thans niet de benodigde bedrijfsbestemming. Aan de gemeente Zederik is verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming, zodat de betreffende uitbreiding ook planologisch kan worden toegestaan.

Omdat de nieuwe ontwikkeling niet past binnen de vigerende bestemming is het noodzakelijk een postzegelbestemmingsplanprocedure te volgen.

Om deze procedure te kunnen doorlopen is er aan Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. gevraagd een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen achter de bestaande bedrijfsgebouwen van de Groot Autoservice.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Meerkerk, sectie F, nummers 694, 696, 1028 en 1029.

De begrenzing wordt aan de noordzijde gevormd door de gemeentewerf Zederik. Aan de westzijde door het bestaande terrein van De Groot Autoservice. In het oosten en zuiden wordt het terrein begrensd door de woonpercelen aan de Burggraaf.



Afbeelding 1, projectgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Kernen Zederik" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Zederik is vastgesteld op 27-05-2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Wonen;
- Bedrijf;
- Groen;
- Water.

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de uitbreiding van het parkeerterrein voor de opslag van auto's, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van de grond te wijzigen naar de bestemming Bedrijf. Daarnaast zal ook de bestemming groen worden geactualiseerd.

2 BELEIDSKADER

2.1 Europees en rijksbeleid

2.1.1 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 echter niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

2.1.2 Barro (voorheen AMvB Ruimte)

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

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

2.1.3 conclusie

De voorgenomen wijziging is niet in strijd met het rijksbeleid, immers is het gebied niet betrokken in een voor het rijk van belang zijnde ruimtelijk belang.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de nieuwe provinciale structuurvisie vastgesteld en aangevuld met een actualisering 2011 op 23-02-2011 en een actualisering 2012 op 29-02-2012.

De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpunten:

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. Stad en land verbonden

De provinciale structuurvisie loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Veel van het bestaande beleid wordt voortgezet. Daarnaast zijn er nieuwe accenten, zoals:

- Kwaliteit van steden, dorpen en landschap versterken;
- Stedelijke ontwikkeling en investeringen in infrastructuur combineren;
- Landschap (rust en ruimte) dichterbij mensen brengen;
- Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering.

Voor het plangebied komt het erop neer dat de provincie in haar beleid blijft streven naar een vitaal platteland met een strikte handhaving van de bebouwingscontouren. De provincie zet haar beleid voort om de woningbehoefte en bedrijfsterrinen op te lossen binnen de rode contouren.

Voor de verankering en uitvoering van het provinciaal belang is een gedragslijn opgesteld, gebaseerd op de nota Ruimte, de Wro en het uitgangspunt decentraal wat kan: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Deze gedragslijn sluit aan bij de uitgangspunten van de Wro en is bepalend voor de provinciale structuurvisie.

2.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Gelijktijdig met de structuurvisie is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld.

De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, zoals onder andere is opgenomen in de provinciale structuurvisie en nota Regels voor Ruimte, 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. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

Voor dit bestemmingsplan is een artikel uit de Verordening Ruimte van toepassing:

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 van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. De provincie zet hierbij in op intensivering binnen de contouren ten opzicht van uitbreiding.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor deze gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

2.2.3 conclusie

De voorgenoemen wijziging is niet in strijd met het beleid van de provincie. Door de ligging binnen de rode contour komt het in aanmerking voor verstedelijkte functies.

2.3 Regionaal Beleid

2.3.1 Regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden

In de regionale structuurvisie Alblasserwaard Vijfheerenlanden van RBOI, wordt een groot belang gehecht aan de leefbaarheid van de kleine kernen en het behoud van een basisvoorzieningenniveau. De kernenprofilering biedt hiervoor een helder kader. In de kernenprofilering wordt de kern Meerkerk aangeduid als verzorgingskern met perspectief op uitbreiding wonen op lange termijn. De structuurvisie zegt hierover dat de basisvoorzieningenfunctie van vooral de verzorgingskernen moet worden versterkt. Meerkerk is zo'n verzorgingskern. 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.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vastgesteld bestemmingsplan "Kernen Zederik"

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Kernen Zederik" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Zederik is vastgesteld op 27 mei 2013. De grond waarop het projectgebied is gelegen heeft de bestemming:

- Wonen;
- Bedrijf;
- Water;
- Groen.



Afbeelding 2, uitsnede plankaart

De voorgenomen planontwikkeling om te komen tot de uitbreiding van het parkeerterrein voor de opslag van auto's, past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming wonen slechts is toegestaan om te wonen (burgerwoningen) met daarbij behorende voorzieningen. Het bedrijfsmatige parkeerterrein is daarmee niet toegestaan binnen de vigerende bestemming.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van de grond te wijzigen naar Bedrijf.

Daarnaast zal deze bestemmingswijziging eveneens gebruikt worden om de bestemming water, tussen de gemeentewerf en De Groot Autoservice te wijzigen in de bestemming bedrijf, conform de werkelijke situatie. Tenslotte zal ook de bestemming groen worden geactualiseerd (o.a. ivm de aangelegde / verlegde watergang op verzoek van WSRL) en in overeenstemming worden gebracht met de afspraken inzake groene omzoming van het bedrijventerrein.

2.4.3 Conclusie

Ondanks dat de planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan past het plan binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk, provincie, regio en gemeente.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

De Groot Autoservice heeft recentelijk het parkeerterrein voor de opslag van auto's achter het bestaande bedrijfspand uitgebreid. Deze uitbreiding is een vervolg op een reeds eerder uitgevoerde uitbreiding (1995), waarvoor destijds een artikel 19 WRO procedure voor is gelopen. Omdat de nieuwste uitbreiding destijds niet is meegenomen in de wijzigingsprocedure is er sprake van een planologisch strijdige situatie ten aanzien van de meest recente uitbreiding.

Het betreffende perceel (uitbreiding) ligt achter het huidige autobedrijf en wordt momenteel al gebruikt als parkeerplaats voor auto's en overige opslag. Het is fysiek afgescheiden van de omgeving (naastgelegen percelen) en is zodoende niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Vanwege het feit dat het al volledig ingericht is ten behoeve van het huidige gebruik is op het oog nauwelijks te zien dat er een strijdigheid is met het bestemmingsplan.

Omdat de huidige situatie strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is de gemeente genoodzaakt tot handhaving over te gaan. Echter is in goed overleg met de gemeente een afweging gemaakt of het ruimtelijk wenselijk is om de huidige situatie te legaliseren door middel van het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij zijn diverse afwegingen gemaakt:

1. De bestemmingswijziging is in strikte zin niet noodzakelijk (terugbrengen in oude staat is immers ook mogelijk), maar is gezien de huidige situatie wel een oplossing. Het is ondenkbaar dat het perceel nog gaat behoren tot de woning met huisnummer 4b (gesplitst eigendom) of dat een ander grondgebruik gaat plaatsvinden;
2. Het stuk wordt op dit moment goed ontsloten via de achterzijde van het bedrijf. Aansluitend op het reeds bestaande parkeerterrein. Dit zal niet veranderen;
3. De bestemming van de grond wordt in overstemming gebracht met de aangrenzende bedrijfsgrond;
4. Goothoogte van gebouwen is niet relevant, aangezien geen bouwvlak wordt opgenomen: hier zijn geen gebouwen toegestaan;

Om medewerking te verlenen aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan heeft de gemeente de navolgende eisen gesteld:

(Geluids)hinder omgeving

Het perceel wordt gebruikt voor de opslag van auto's. Dit betekent dat er verkeersbewegingen zijn die invloed hebben op de hoeveelheid geluid ten opzichte van de omgeving, welke voornamelijk uit Woonbestemmingen bestaat. Zo zijn er de huidige woningen met nummers 4a en 4b aan de Burggraaf en is enige tijd geleden het bestemmingsplan 'Burggraaf 6' vastgesteld. Op basis hiervan is het mogelijk drie woningen te realiseren op het perceel Burggraaf 6, wat op korte afstand ligt van het te wijzigen perceel. Voordat de bestemming gewijzigd wordt dient dus inzichtelijk gemaakt te worden of dit geen hinder oplevert voor naastgelegen (te realiseren) woningen en op welke manier hinder eventueel voorkomen kan worden.

Om aan te kunnen tonen dat er aan deze voorwaarde wordt voldaan is er door Voortman Ingenieurs een Akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden behandeld in hoofdstuk 4.1

Naast de wijziging van de bestemming voor de uitbreiding van het parkeerterrein wordt er in dit bestemmingsplan de bestemming water (tussen de gemeentewerf en de Groot) gewijzigd naar bedrijvigheid. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. (deze watergang is gedempt en de grond is door de gemeente aan de Groot verkocht).

Tenslotte is er bij de overwegingen om te komen tot de wijziging van de bestemming veel aandacht besteed aan de groene inpassing van het bedrijf. Een groene inpassing is noodzakelijk, omdat in het verleden afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van Bruggraaf 4a betreffende een groene afscheiding tussen de bedrijvigheid en het woonperceel. In de huidige situatie is de groene afscheiding, vanwege het feit dat de groene haag dood is gegaan door de geparkeerde auto's, vervangen door een houten schutting. Om de groene inpassing te kunnen realiseren en het behoud te garanderen is er gekozen een bestemming groen op te nemen en binnen die bestemming voorwaardelijke verplichting op te nemen. Op die manier wordt de kwalitatieve verplichting uit het verleden te vervangen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke benadering

Het perceel ligt geïsoleerd achter het bedrijf en is fysiek gescheiden van de omgeving. Daarbij is het momenteel al ingericht als parkeerterrein. Gezien de huidige situatie is het ondenkbaar dat het perceel nog gaat behoren tot de woning met huisnummer 4b of dat een ander landgebruik gaat plaatsvinden. Het bouwvlak van de huidige bedrijfsbestemming wordt niet doorgetrokken waardoor toekomstige bebouwing is uitgesloten.

Rekening houdend met de omgeving is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin geconcludeerd is dat uitbreiding van het parkeerterrein geen extra geluidshinder veroorzaakt voor naastgelegen woningen.

Tevens wordt de aanwezige (groene) afscheiding tussen het perceel en omliggende percelen Bruggraaf 4 en 4a hersteld/versterkt/doorgetrokken om het parkeerterrein volledig aan het zicht te onttrekken. Dit houdt in dat het plangebied iets wordt uitgebreid en de aanwezige strook met de bestemming 'Groen' ook wordt meegenomen, om te waarborgen dat er een groene afscheiding blijft bestaan tussen het bedrijf en de omliggende woonbestemmingen zal er een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Tenslotte wordt ook de watergang aan de noordzijde van het bedrijf (tegen de gemeentewerf) meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan. Deze watergang is namelijk al geruime tijd niet meer aanwezig waardoor de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie.

Zie voor een weergave van het plangebied



Uitsnede bestemmingsplan "Kernen", vastgesteld 28 mei 2013

 = strijdig gebruik gronden

 = plangebied

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 1) Stedenbouwkundig verandert er niets ten aanzien van de huidige situatie, immers is het stukje perceel reeds ingericht als parkeerterrein.
- 2) Het perceel en daarmee de geparkeerde auto's worden aan het zicht van de omgeving onttrokken door de reeds geplaatste houten (schutting) erfafscheiding en groeninplant
- 3) Voor de landschappelijke inpassing zal gebruik worden gemaakt van een groene inpassing.

3.4 Ontsluiting en Parkeren

Het plan gaat uit van de uitbreiding van het bestaande bedrijfsmatige parkeerterrein. Er wordt ook gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting.

3.5 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de stedelijke kern van Meerkerk. Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door oppervlaktewater. Hemel- en terreinwater zal worden afgevoerd via het oppervlaktewater.

3.6 Motivering medewerking

- Er is sprake van een ruimtelijk acceptabele situatie;
- Een strijdige situatie kan worden gelegaliseerd;
- Lokale bedrijvigheid wordt op de eigen locatie gefaciliteerd;
- Er is geen sprake van hinder of overlast voor de omliggende woningen. (zie hoofdstuk 4)
- De groene afscheiding tussen het perceel en de omliggende woningen wordt conform de in het verleden gemaakte afspraken hersteld en juridisch in het bestemmingsplan verwerkt;
- De bestemming wordt in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht.

4 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

4.1 Geluidhinder

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. Het plan gaat uit van de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein. Om medewerking aan de bestemmingswijziging te geven heeft de gemeente Zederik de volgende voorwaarde gesteld:

“Het perceel wordt gebruikt voor de opslag van auto's. Dit betekent dat er verkeersbewegingen zijn die invloed hebben op de hoeveelheid geluid ten opzichte van de omgeving, welke voornamelijk uit Woonbestemmingen bestaat. Zo zijn er de huidige woningen met nummers 4a en 4b aan de Burggraaf en is enige tijd geleden het bestemmingsplan 'Burggraaf 6' vastgesteld. Op basis hiervan is het mogelijk drie woningen te realiseren op het perceel Burggraaf 6, wat op korte afstand ligt van het te wijzigen perceel. Voordat de bestemming gewijzigd wordt dient dus inzichtelijk gemaakt te worden of dit geen hinder oplevert voor naastgelegen (te realiseren) woningen en op welke manier hinder eventueel voorkomen kan worden.”

Om aan te kunnen tonen dat er met de uitbreiding van het parkeerterrein geen sprake is van hinder voor de omliggende woningen is er door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“In opdracht van Van den Heuvel Ontwikkeling & beheer bv is door Voortman Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van De Groot Autoservice bv aan de Ambachtstraat 9a te Meerkkerk. De inrichting wordt uitgebreid met het terrein aan de oostkant van het bedrijfspand. Dit terrein wordt gebruikt voor het stallen van personenauto's.

Omdat hier niet de gehele inrichting maar uitsluitend de uitbreiding van de inrichting wordt beschouwd, wordt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) een 10 dB strengere waarde dan vermeld in het toetsingskader gehanteerd.

Wanneer aan dit strengere toetskader wordt voldaan is de bijdrage van de uitbreiding verwaarloosbaar op de geluiduitstraling van de gehele inrichting en kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding voldoet aan de gestelde eisen.

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- in de representatieve bedrijfssituatie het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) voldoet aan de 10 dB strengere eis (40 dB(A) etmaalwaarde) dan de gestelde grensvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit;
- in de representatieve bedrijfssituatie het maximale geluidniveau (LAmax) voldoet aan de gestelde grensvoorwaarden uit het Activiteitenbesluit.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de uitbreiding van De Groot Autoservice bv.”

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van geluidshinder ondervindt de voorgenomen bestemmingswijziging geen belemmeringen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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 gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Ruimtelijke ordening

Er is in het onderhavige geval geen sprake van toevoeging van een hindergevoelige functie, maar van uitbreiding van een hinderlastige functie. Hierdoor is er een nader onderzoek nodig naar de invloed van de uitbreiding van het parkeerterrein op de omliggende woningen (hindergevoelige functies). Om de invloed van de uitbreiding op de omliggende woningen in kaart te brengen is er door Voortman Ingenieurs een Akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie hoofdstuk 4.1

Conclusie

Op basis van het door Voortman Ingenieurs uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie H 4.1) kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onevenredige milieuhinder. De bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect milieuhinder geen belemmeringen.

4.3 Bodem

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.

Het onderhavige plan betreft de wijziging van het bestemmingsplan om de uitbreiding van het parkeerterrein van de Groot Autoservice mogelijk te maken. Het historische gebruik van de percelen geeft geen aanleiding aan te nemen dat er enige vorm van verontreiniging aanwezig zal zijn, welke het gebruik van het perceel voor de functie bedrijfsdoeleinden zal beperken.

Conclusie

De bestemmingswijziging ondervindt voor het aspect bodem geen belemmeringen.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

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 Valetta, 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 herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W. Doelstelling van het Verdrag van Valetta 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 acht 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 beleidsadvies-kaart 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.



Afbeelding 4: uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Op archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Zederik is te zien dat het plangebied een hoge waarde heeft voor wat betreft de archeologische verwachting.

Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde voor de prehistorie tot middeleeuwen. Bij ingrepen groter dan 250m² en dieper dan 30cm verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het voorgenomen plan is er echter sprake van de (reeds uitgevoerde) uitbreiding van het parkeerterrein van de Groot Autoservice. Hierbij zullen geen bouwwerken worden opgericht en zullen geen bodem verstorende activiteiten plaatsvinden, waardoor het niet noodzakelijk is nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor gebieden met een cultuurhistorische waarde is het wenselijk dat deze cultuurhistorische structuur niet wordt aangetast. De cultuurhistorische topgebieden zijn door de provincie aangegeven.

Het plangebied bevindt zich volgens de Cultuurhistorie kaart behorende bij het vigerende streekplan van de provincie Zuid-Holland niet in een cultuurhistorische gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee geen problemen voor de cultuurhistorie.

Conclusie:

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het uitbreidingsplan en daarmee de bestemmingswijziging voor wat betreft archeologie geen belemmeringen ondervindt.

4.5 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft in het voortraject overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Mede op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

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:

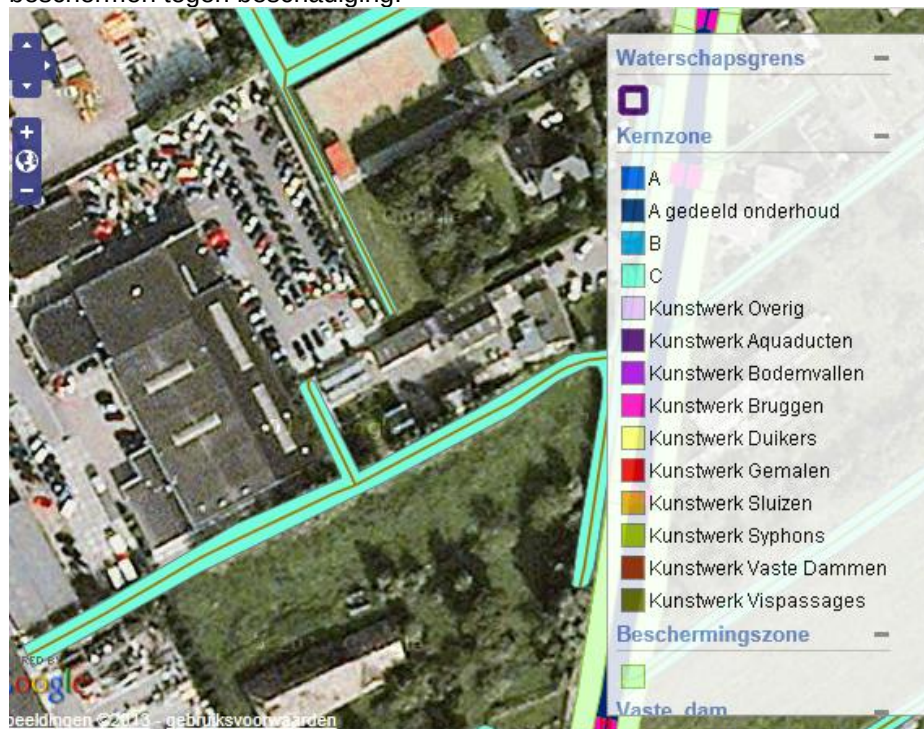
- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren 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. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

Watertoets

Keur

Het Waterschap heeft als regelgeving haar verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.



Afbeelding 5, uitsnede legger wateren

Watergangen

Het plangebied is aan de zuidoost- en noordoostzijde begrensd door een B-min watergang. De op de legger aangegeven watergang ten zuidwesten van het plangebied is in werkelijkheid niet meer aanwezig. Hierover is in het verleden overeenstemming met het waterschap bereikt. De betreffende watergang is gedempt en verkocht aan De Groot Autoservice. Ter compensatie is destijds de noordoostelijk gelegen watergang verbreed.

Om de kwaliteit van het watersysteem Zederik te verbeteren is er in 2012 een nieuwe duiker gerealiseerd welke de noordoost watergang verbind met de zuidoost watergang. Deze duiker heeft een diameter gekregen van 800mm en is in beheer van het waterschap Rivierenland. De duiker is gelegen in het terrein waar de uitbreiding van het parkeerterrein wordt gerealiseerd. De duiker moet bereikbaar blijven voor onderhoud en herstelwerkzaamheden.



Afbeelding 6, locatie duiker watersysteem

Nieuwbouweffecten

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 de stedelijke kern is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500m².

Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Rivierenland voor dit gebied de stelregel dat er 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m².

In het plangebied heeft reeds een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein voor de opslag van auto's plaats gevonden. Hierbij is het gehele terrein ca. 600m² verhard. In de situatie voor de uitbreiding was ca. 50%, zijnde 300m² verhard. Hierdoor is er sprake van een toename van het verhard oppervlak van ca. 300m².

Hierdoor is het niet noodzakelijk extra waterberging te realiseren. Door de zeer beperkte toename van verhard oppervlak zal geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater plaats vinden. Er zullen geen waterpeilstijgingen in de omliggende watergangen bij een flinke regenbui optreden.

Kwel

In de directe omgeving van het bouwplan is geen groot oppervlaktewater aanwezig. Kwelproblemen zijn niet aan de orde.

Riolering

Omdat er sprake is van een parkeerterrein is er geen sprake van vuilwater oftewel DWA afvoer. Het Hemelwater wat op het parkeerterrein valt wordt opgevangen via een terreinriolering en geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater.

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.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de reeds bestaande ontsluiting aan de noordzijde van het bedrijfspand.

Grondwaterbeschermingszone

De locatie ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater, te weten in een boringsvrije zone als bedoeld in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Conclusie

De voorgenomen wijziging van de bestemming heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

4.6 Flora en fauna

Algemeen

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 van het “nee, tenzij principe”. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten zijn in principe 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.*

EHS

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS.

Het projectgebied is gelegen aan de Ambachtstraat op het bedrijventerrein van Meerkerk en maakt geen deel uit van de PEHS of EHS.

Plangebied

In het onderhavige geval is het plangebied reeds ingericht als parkeerplaats voor auto's. Met de bestemmingswijziging wordt de bestemming gewijzigd en worden geen werkzaamheden uitgevoerd, waardoor er geen (negatieve) invloed is op de aanwezige flora en fauna.

Conclusie

Gezien het feit dat het plangebied reeds is ingericht voor de toekomstige bestemming en er derhalve geen werkzaamheden plaats vinden is er geen bedreiging voor flora en fauna als gevolg van de bestemmingswijziging.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 met de inwerkingtreding van de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' Vanaf dit moment zijn de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit verankerd in de wet milieubeheer. Doel van deze wet is dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals gesteld in de wet (o.a. voor stikstofdioxide en fijn stof) niet worden overschreden. De gestelde grenswaarden in de wet zijn overgenomen uit het Blk 2005.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein voor auto's. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat de bestemmingswijziging geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing verder niet noodzakelijk wordt geacht.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Het onderhavige plan betreft de (legalisatie van de) uitbreiding van het parkeerterrein voor de opslag van auto's. Het betreft hier derhalve geen kwetsbare bestemming. Ook het parkeerterrein zelf brengt in het kader van de externe veiligheid geen risico's met zich mee.

Kabels en Leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van de projectlocatie geen noemenswaardige (hoofdkabels en hoofdleidingen) kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen bestemmingswijziging ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 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).

De SVBP is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

5.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kernen Zederik” van de gemeente Zederik. Hier is voor gekozen omdat het plangebied gelegen is binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.3 Bestemmingen

Bedrijf

Binnen het plangebied is de bestemming Bedrijf opgenomen voor de uitbreiding van het parkeerterrein. Binnen de bestemming is conform het naastgelegen reeds bestemde gedeelte een aanduiding opgenomen voor bedrijven tot ten hoogste categorie 2. Gebouwen zijn niet toegestaan.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een groenblijvende haag als inpassing van het bedrijf.

Groen

Binnen het bestemmingsplan is de bestemming Groen opgenomen ter bescherming en instandhouding van de groenblauwe afscherming tussen het bedrijf en de omliggende woningen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke hierbij aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid van de gemeente zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden getekend, waarin o.a. is geregeld dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld met het bestemmingsplan, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Conclusie

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

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met het Waterschap Rivierenland en de provincie Zuid-Holland

In het kader van het vooroverleg wordt het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Rivierenland.

7.2 Zienswijzen

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

Na de vooroverlegfase is het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.