

ZEDERIK

Zijlkade 20a en Zouwendijk 7



bestemmingsplan



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Zederik

Zijkade 20a en Zouwendijk 7

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0707.BPNLDZijkaZoudijk-VA01

projectnummer:

020116.18314.00

projectleider:

mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:

03-07-2013

13-08-2013

08-01-2014

24-02-2014

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Wijze van totstandkoming van het bestemmingsplan	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Huidige situatie	5
2.1. Het bedrijf	5
2.2. Ruimtelijke situatie Zijlkade	6
2.3. Ruimtelijke situatie Zouwendijk 7	9
3. Toekomstige situatie	13
3.1. Het bedrijf	13
3.2. De plannen van het bedrijf	13
3.3. Verplaatsing van de transportactiviteiten	14
3.4. Ruimtelijke inpassing	15
3.5. Toekomstige situatie Zouwendijk 7	17
3.6. Contouraanpassing en veranderingen in het ruimtebeslag	18
4. Beleidskader	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Rijksbeleid	21
4.3. Provinciaal beleid	22
4.4. Gemeentelijk beleid	25
4.5. Conclusie	28
5. Juridische planbeschrijving	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Opzet en volgorde van de regels	29
5.3. Bestemmingen	30
6. Sectorale aspecten	31
6.1. Archeologie	31
6.2. Bedrijven en milieuhinder	32
6.3. Bodemkwaliteit	33
6.4. Ecologie	35
6.5. Externe veiligheid	40
6.6. Kabels en leidingen	41
6.7. Luchtkwaliteit	41
6.8. Water	44
6.9. Verkeer	45
7. Economische uitvoerbaarheid	47
8. Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8.1. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	49
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlage bij de toelichting:

1. Ontheffing provincie Zuid-Holland.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties in de gemeente Zederik. Het betreft een locatie aan de noordwestzijde van Nieuwland, waar het bedrijf C.M. Baars & Zn b.v. is gevestigd, en een locatie met een agrarische bestemming aan de Zouwendijk, ten noorden van Meerkerk. Zo op het oog lijken deze locaties niets met elkaar te maken. Niets is echter minder waar: het bedrijf heeft plannen ontwikkeld voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Zijlkade, samen met een herstructurering en kwaliteitsverbetering van de totale bedrijfslocatie. Deze plannen worden uitgevoerd in combinatie met het maken van een kwaliteitsslag aan de Zouwendijk in de vorm van het amoveren van de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding. De hierdoor vrijkomende gronden worden vervolgens ingezaaid als grasland ten behoeve van de veehouderij en ook als zodanig beheerd. De beide locaties zijn weergegeven in figuur 1.1. De aanleiding voor deze planontwikkeling en de overwegingen die daaraan ten grondslag liggen worden in de volgende hoofdstukken nader toegelicht.

1.2. Wijze van totstandkoming van het bestemmingsplan

De plannen van het bedrijf Baars passen niet binnen de in 2013 vastgestelde bestemmingsplannen Kernen en Buitengebied van Zederik. Om die reden is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is echter een notitie opgesteld, waarin de plannen van het bedrijf vanuit ruimtelijk oogpunt zijn onderbouwd. De gemeenteraad van Zederik heeft ingestemd met de beoogde ontwikkeling en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Vervolgens heeft overleg plaatsgehad met de provincie Zuid-Holland, ook omdat een deel van de bedrijfsuitbreiding en herstructurering betrekking heeft op gronden buiten de bebouwingscontour van de Provinciale Verordening Ruimte. De raad heeft er mee ingestemd dat, tegelijk met het wettelijk voorgeschreven vooroverleg, aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om ontheffing van de Verordening Ruimte. De verleende ontheffing zal samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van het bedrijf en van de huidige ruimtelijke situatie.
- De toekomstplannen van het bedrijf en de ruimtelijke inpasbaarheid komen in hoofdstuk 3 aan de orde.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet van het bestemmingsplan.
- De verschillende sectorale aspecten die voor de planontwikkeling van belang zijn komen in hoofdstuk 6 aan bod.
- Hoofdstuk 7 bevat de economische uitvoerbaarheid.
- De resultaten van het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties en de maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn opgenomen in hoofdstuk 8 (vooralsnog P.M).

2.1. Het bedrijf

Het bedrijf C.M. Baars & Zn. b.v. is een van oorsprong Zederiks toonaangevend aannemingsbedrijf op het gebied van grond-, weg- en waterbouw, met aanverwante transportbedrijven en distributie van plaatmateriaal. Een speerpunt zijn kleinmechanische baggerwerken. Het bedrijf werkt hierbij nauw samen met Klaar baggertechnieken b.v., waarvan het bedrijf Baars voor 50% eigenaar is. Het laatstgenoemde bedrijf werkt gedeeltelijk vanuit de vestiging van Baars aan de Zijlkade. Gezamenlijk worden door beide bedrijven projecten uitgevoerd.

Daarnaast is transport een belangrijke activiteit van het bedrijf. Voor het transport wordt, naast de gewone vrachtauto's veelal gebruikgemaakt van diepladers, volumekippers en soortgelijke transportmiddelen. De transporttak sluit naadloos aan op de activiteiten op het gebied van civiele en infraprojecten, waardoor het eigen materieel snel en efficiënt kan worden ingezet op de plaatsen waar dat nodig is. Daarnaast richt de transporttak zich op het transport voor derden.

Een belangrijke afnemer van de transportfaciliteiten is het bedrijf International Plywood. Dit bedrijf is al ruim 20 jaar op het terrein aan de Zijlkade gevestigd en is FSC- en PEFC-gecertificeerd importeur van plaatmateriaal. Het bedrijf levert voornamelijk triplex- en multiplexproducten aan de Nederlandse hout- en bouwmaterialenhandel en een aantal specifieke industrieën. Plywood huurt circa 6.000 m² opslagruimte en 550 m² kantoorruimte van Baars. Baars verzorgt een groot deel van het transport voor dit bedrijf, zowel het bulktransport van hout, dat rechtstreeks vanuit verschillende havens wordt aangevoerd, als de distributie van plaatmateriaal vanuit het centrale magazijn aan de Zijlkade naar de verschillende afnemers. Voor Baars is het houtbedrijf een van de grootste opdrachtgevers voor de transporttak van het bedrijf. Voor Plywood heeft de vestiging op het terrein van Baars het voordeel dat flexibel kan worden ingespeeld op de behoefte aan transport, zonder dat alles lang van tevoren hoeft te worden gepland.

Onderhoud van het bedrijfswagenpark en van het materieel vindt zoveel mogelijk in eigen beheer plaats. Bij het bedrijf behoort een werkplaats, die geheel is ingericht voor het onderhoud en de reparatie van vrachtauto's en andere transportmiddelen. Het bedrijf is eveneens bevoegd de APK-keuring van de bedrijfsauto's uit te voeren. Ook het ontwerpen en vervaardigen van materieel en constructies voor de aannemerij vindt deels in eigen beheer plaats, evenals het onderhoud hiervan.

Het bedrijf Baars is van grote betekenis voor de werkgelegenheid in de gemeente Zederik. Het bedrijf telt bijna 100 werknemers, samen met de werknemers van Klaar Baggertechnieken b.v. zijn dit er 150. 70% van de werknemers van beide bedrijven woont binnen een straal van ongeveer 20 km van het bedrijf. De economische betekenis van de bedrijfsactiviteiten voor de regio is dus groot.

Van het personeel komt ongeveer de helft naar de locatie Zijlkade. Een klein deel, zoals kantoor- en onderhoudspersoneel, voert de werkzaamheden hier uit, het merendeel vertrekt om de werkzaamheden elders uit te voeren. De andere helft van het personeel gaat direct naar de plek waar het werk moet worden uitgevoerd.

Van het wagenpark van het bedrijf hebben 8 vrachtauto's een vaste standplaats in Vuren.



Verduurzaming van bedrijfsvoering en maatschappelijk verantwoord ondernemen vormen voor het bedrijf Baars een belangrijk uitgangspunt om zich te kunnen blijven onderscheiden van andere bedrijven binnen hetzelfde marktsegment. Dit uit zich onder andere in certificering op de CO₂-prestatie ladder, maar ook in de manier waarop het bedrijf met de omgeving omgaat.

Door een doelmatige inzet en afstemming van de verschillende bedrijfsactiviteiten, in combinatie met een goede planning, kan optimaal gebruik worden gemaakt van de synergie van de verschillende bedrijfsonderdelen.

Hierdoor behoort het bedrijf tot de categorie bedrijven die ook in de huidige tijd kansen ziet voor expansie.

2.2. Ruimtelijke situatie Zijlkade

Ligging in groter verband en bereikbaarheid

Het terrein van C.M. Baars & Zn. b.v. is gelegen langs de Zijlkade aan de westzijde van Nieuwland. Het terrein ligt als het ware opgesloten tussen enkele voormalige agrarische kavels aan de westzijde en enkele relatief grote woonpercelen met vrijstaande woningen aan de oostzijde, aan de rand van de kern Nieuwland. De woningen dateren uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw en worden gekenmerkt door ruime voortuinen, een verspringende voorgevellijn en een betrekkelijk lage bouwhoogte. Een uitzondering hierop vormt de 'bedrijfswoning' die enkele jaren geleden aan de oostzijde van het bedrijfsperceel is gebouwd.

Op de vroegere agrarische percelen aan de noordzijde van de Zijlkade hebben zich ook enkele bedrijven gevestigd, zoals een garagebedrijf en een bedrijf in vijverbenodigdheden. Hierdoor is, in aansluiting op de kern van Nieuwland, in de loop van de tijd een kleinschalig bedrijventerrein ontstaan.

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar. Via de Zijlkade met de Bazelbrug over het Merwedekanaal is het terrein direct aangesloten op de A27 (Utrecht-Breda).



Figuur 2.1 Huidige bebouwing Zijlkade

Bron: Google Earth



Figuur 2.2 Huidige situatie bedrijfsbebouwing

Bron: Architectenbureau Bikker

Structuur en inpassing van het terrein

Het terrein heeft in de huidige situatie een langgerekte vorm langs de Zijlkade, waarbij oorspronkelijk één slag in het veenweidelandschap werd benut, gebaseerd op het patroon van de boerenerven langs deze kade. Hier is ook de oudste bedrijfsbebouwing aanwezig, met een kantoor langs de Zijlkade. Door uitbreidingen dringt het terrein aan de oostzijde verder het landschap in, waarbij eigenlijk een tweede én derde slag worden benut, tot aan de brede watergang. In de tweede slag staat een bedrijfsgebouw. Aan de westzijde van dit gebouw ligt nog een onbebouwd perceeltje, dat voor het grootste deel uit gras bestaat met parkeergelegenheid langs de oostzijde. Incidenteel wordt het grasperceel gebruikt voor activiteiten ten behoeve van het bedrijf. De derde slag is onbebouwd, maar geheel verhard en wordt gebruikt als parkeerterrein voor de vrachtauto's en voor opslag. Deze tweede en derde slag met daarop de loods en plek voor opslag en voertuigstalling zijn omzoomd met bomen.

Door deze 'uitstulping' in de structuur van het bedrijventerrein, is er een minder eenduidige vorm ontstaan met een soort groene tussenruimte in de vorm van graslandperceeltjes tussen het bedrijventerrein en de kern. Er is als het ware een L-vorm ontstaan waardoor het terrein in relatie tot de kern geen compacte vorm heeft.

De terreinen zijn eenvoudig en functioneel ingericht en bestaan vooral uit bedrijfsgebouwen met daaromheen verharding voor opslag en manoeuvreerruimte en stalling van voertuigen.

Aan de voorzijde van de bedrijfslocatie wordt het beeld in de huidige situatie voor een deel bepaald door de verharding, die in het oostelijke deel van het bedrijventerrein waar de verharding aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing zonder duidelijke scheiding overgaat in de wegverharding. Onder deze verharding liggen nutsleidingen en de riolering. Het bebouwingslint langs de Zijlkade wordt doorbroken door het parkeerterrein aan de oostzijde van het kantoor, aan de voorzijde van de werkplaats. Deze open ruimte geeft een wat rommelig aanzicht, mede door het gebruik van verschillende soorten verharding.

Landschap en zichtbaarheid

Aan de noordzijde bevindt zich het landschap van de polder Quakernaak. Een zeer open gebied met een strakke, vooral oost-westgerichte, verkaveling. Deze polder wordt doorsneden door de Wetering en de Kleine Wetering. Deze watergangen zijn via een oost-westloop direct ten noorden van het terrein met elkaar verbonden.

Vanuit de openbare ruimte in de omgeving is het zicht op de locatie beperkt. De afstanden tot de Bazel-dijk en Grote Kanaaldijk (westzijde), Lange Schenkel (oostzijde) en Weverswijk (noordzijde) zijn betrekkelijk groot, waardoor de locatie eigenlijk alleen op afstand waarneembaar is. Ook vanuit zuidelijke richting is de locatie slechts op enige afstand zichtbaar vanaf de Grote Kanaaldijk en de Breezijde. Voor zover de bebouwing op wat grotere afstand zichtbaar is, is het vooral de lichte kleur van een van de bedrijfsgebouwen die opvalt.



Figuur 2.3 Zicht op noordzijde Zijlkade vanuit omgeving

Massa en oriëntatie

De bedrijfsbebouwing is overwegend 4 tot 6 m hoog met daarop een flauwe kap. De bedrijfsgebouwen staan zowel langs als haaks op de weg. De bedrijven zijn georiënteerd op de Zijlkade en worden vanaf deze weg ontsloten.

Inpassing

Het terrein is min of meer landschappelijk ingepast door een bomenrij aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Gedeeltelijk grenst deze bomenrij direct aan het deel van het terrein dat wordt gebruikt voor parkeren en opslag, gedeeltelijk loopt deze beplantingsstrook in westelijke richting door langs het grasland naast en achter de bedrijfsgebouwen. Ook langs de oostrand van het bedrijfsperceel is een beplantingsstrook aanwezig.

Aan de voorzijde vormt het open terreindeel een aandachtspunt met het oog op de inpassing van de locatie in de dorpsrand.

2.3. Ruimtelijke situatie Zouwendijk 7

Aan de Zouwendijk 7 heeft zich in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betrof een veehouderijbedrijf. Langs deze dijk is alleen aan de westzijde bebouwing aanwezig. Aan de oostzijde ligt het natuurgebied Zouweboezem. Dit natuurgebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. De bebouwing langs de Zouwendijk ligt direct aan de dijk of op korte afstand daarvan en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met de daarbij behorende erfbebouwing. De achterliggende percelen bestaan uit grasland en zijn in agrarisch gebruik.

In tegenstelling tot de overige bebouwing langs de Zouwendijk ligt de bebouwing van het perceel Zouwendijk 7 niet direct aan de dijk, maar op enige afstand daarvan. Deze 'tweedelijnsbebouwing' sluit hierdoor slecht aan bij het dijklint van de Zouwendijk.



Figuur 2.4 Ligging Zouwendijk 7

Bron: Google Earth

De bebouwing op het perceel Zouwendijk 7 bestaat uit de bedrijfswoning en een aantal losstaande schuren en bouwwerken. Nabij de bedrijfswoning is een mestopslag voor vaste mest aanwezig. Aan de noordoostzijde van de boerderij staan enkele fruitbomen. Ook is er een kleine moestuin. De bebouwing

op het perceel is verouderd. In de loop van de tijd zijn gebouwen afgebroken en bijgebouwd, wat een rommelig beeld oplevert. De kwaliteit van de bebouwing is bovendien slecht. Dit is nog versterkt door de windhoos die over het perceel is gegaan. De navolgende foto's geven een impressie van de huidige situatie.





Bron foto's: AT MilieuAdvies B.V.

3.1. Het bedrijf

Continuïteit van het bedrijf, duurzaamheid en kwaliteitsverbetering vormen belangrijke uitgangspunten voor de bedrijfsvoering van het bedrijf C.M. Baars B.V. Deze uitgangspunten worden breed ingezet, onder andere door een lagere CO₂-uitstoot en certificering op de CO₂-prestatieladder. Energiebesparing vormt een belangrijk onderwerp. In dat kader zal, meer nog dan in het verleden het geval was, worden gestimuleerd dat een groot deel van de werknemers per fiets naar het werk toekomt.

Het streven naar de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit manifesteert zich vooral in de plannen voor de toekomstige inrichting van de bedrijfslocatie.

Om Plywood in de toekomst te kunnen faciliteren – belangrijk voor de continuïteit van het bedrijf – is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing noodzakelijk, vooral in de vorm van extra ruimte voor opslag. Daarnaast is uitbreiding en modernisering van de bestaande bedrijfsbebouwing wenselijk, in samenhang met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op delen van het bedrijfsterrein. Het huidige kantoor, een van de oudste gebouwen op het terrein, is te klein voor de huidige personeelsomvang en dringend aan vervanging toe.

3.2. De plannen van het bedrijf

Om de continuïteit te kunnen veilig stellen en met het oog op de kwaliteitsverbetering is een toekomstplan voor het bedrijventerrein opgesteld.

In dit plan zijn de volgende maatregelen opgenomen. Een deel van het grasland naast de opslagloodsen van Plywood aan de oostzijde van het bedrijventerrein wordt verhard. Hier wordt een nieuwe opslagloods gebouwd en er wordt parkeergelegenheid gerealiseerd, zowel voor personenauto's als voor de vrachtauto's van het bedrijf. De nieuwe loods in de 'tweede slag' wordt in de lengte evenwijdig aan de Zijlkade en in de landschapsrichting gelegd. De loods heeft een lengte van circa 60 m. De nieuwe loods heeft een goothoogte van circa 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Deze hoogte sluit aan op de bestaande bedrijfsgebouwen in de eerste en tweede linie en enkele grote bedrijfswoningen aan de Zijlkade.



Figuur 3.1 Toekomstige situatie bedrijfsbebouwing. Voor de verklaring van de nummers zie onderstaande tekst

Bron: Architectenbureau Bikker

Door de bouw van de nieuwe loods kan het huidige parkeer- en opslagterrein op de 'derde slag' grotendeels vervallen. De vrijkomende ruimte wordt opnieuw ingericht, met als doel een verbetering van de landschappelijke inpassing en natuur terugbrengen op het bedrijventerrein.

De bovengenoemde maatregelen resulteren in het volgende ruimtebeslag.

Het verharde bedrijventerrein wordt met circa 7.350 m² uitgebreid (1). Aan de rand van dit verharde terreingedeelte worden aan de noord- en westzijde half verharde parkeerstroken met groen aangelegd met een totale oppervlakte van 2.275 m² (2). Ongeveer 4.000 m² van het huidige terrein krijgt een landschaps- en natuurfunctie (3). Per saldo bedraagt de uitbreiding van de bedrijfslocatie een oppervlakte van circa 5.625 m².

De natuurzone loopt door aan de noordzijde van de beoogde uitbreiding. Dit deel heeft een oppervlakte van 7.285 m² (4). Samen met het deel aan de noordoostzijde ter grootte van 4.000 m², waarvan de verharding wordt verwijderd, ontstaat een noordelijke rand met een oppervlakte van circa 11.285 m² voor natuur en landschap. De zone vormt daarmee een forse buffer tussen het open veenweidelandschap en het eigenlijke bedrijventerrein.

Naast deze herstructurering zijn nog enkele andere aanpassingen nodig, zoals het uitbreiden van de garage/werkplaats met een aanbouw aan de noordzijde en het gedeeltelijk afbreken en verlengen van een bestaande loods aan de voorzijde van het terrein. Daarnaast zal het huidige kantoor worden afgebroken en wordt een geheel nieuw kantoor gebouwd. Door bij de situering en vormgeving van het kantoor aan te sluiten op het bebouwingslint langs de Zijkade ten oosten van de bedrijfslocatie kan ook aan de voorzijde een kwaliteitsverbetering worden bereikt.

3.3. Verplaatsing van de transportactiviteiten

De vraag is aan de orde geweest of het transportbedrijf kan worden losgekoppeld van de andere bedrijfsactiviteiten, waarbij dit bedrijfsonderdeel kan worden verplaatst naar het regionale bedrijfsterrein Schelluinen-West. Op grond van de onderstaande overwegingen is geconcludeerd dat deze verplaatsing geen optie is.

- De synergie van de verschillende bedrijfsactiviteiten op één locatie gaat verloren door het verplaatsen van de transporttak van het bedrijf. De verplaatsing van dit onderdeel leidt tot hogere vaste en variabele kosten, gaat ten kost van een efficiënte bedrijfsvoering en is bedrijfseconomisch gezien niet wenselijk.
- Schelluinen-West is bedoeld voor transportbedrijven uit de regio die als knelpuntbedrijf worden aangemerkt. Het bedrijf Baars is geen knelpuntbedrijf. Het bedrijf ligt niet in de bebouwde kom, ook niet min of meer geïsoleerd in het buitengebied, maar op de rand van de bebouwde kom van Nieuwland en goed bereikbaar vanaf de A27. Ter plaatse zijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden die op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd, zonder afbreuk te doen aan milieu of leefbaarheid.
- Verplaatsing van de transportactiviteiten biedt geen mogelijkheden voor (een groene) herontwikkeling van de vertreklocatie. Het ruimtebeslag van de overige bedrijfsactiviteiten is hiervoor te omvangrijk. De vrijkomende ruimte door uitplaatsing van de transporttak is bovendien te gering c.q. ongeschikt om als vervanging te kunnen dienen voor de gewenste uitbreiding. Een eventuele uitplaatsing van de transporttak leidt per saldo niet tot een vermindering van het totale ruimtebeslag van het bedrijf.
- De kwaliteitsverbetering aan de Zijkade als gevolg van de herstructurering kan alleen plaatsvinden in combinatie met de beoogde uitbreiding van de bebouwing. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Zouwendijk 7 door het vervallen van de tweedelijsbebouwing achter het bebouwingslint langs de Zouwendijk is alleen mogelijk bij een integrale ontwikkeling zoals aangegeven in de plannen.

3.4. Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing achterzijde

Door een deel van de 'uitstulping' van het bedrijventerrein in de derde slag te benutten voor natuur- en landschapsontwikkeling en het bestaande graslandperceeltje te benutten voor de noodzakelijke uitbreiding, ontstaat een compacter bedrijventerrein met betere mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing.

De oorspronkelijke verkaveling aan de noordrand vormt de basis voor de inpassing van het nieuwe gebouw. De kavels aan de landschapszijde worden opnieuw landschappelijk ingepast. Voor de landschappelijke inpassing is het uitgangspunt om een geleidelijke overgang te maken binnen de bestaande landschappelijke context.

Aan de oost- en westzijde van het terrein wordt gebruikgemaakt van de bestaande beplanting. Het voorstel is om de bomenrijen van elzen te verdichten en aan te vullen met nieuwe elzen en opgaande beplanting (onderlaag) zodat er een goede afscherming van de loodsen en de buitenopslag wordt gerealiseerd.

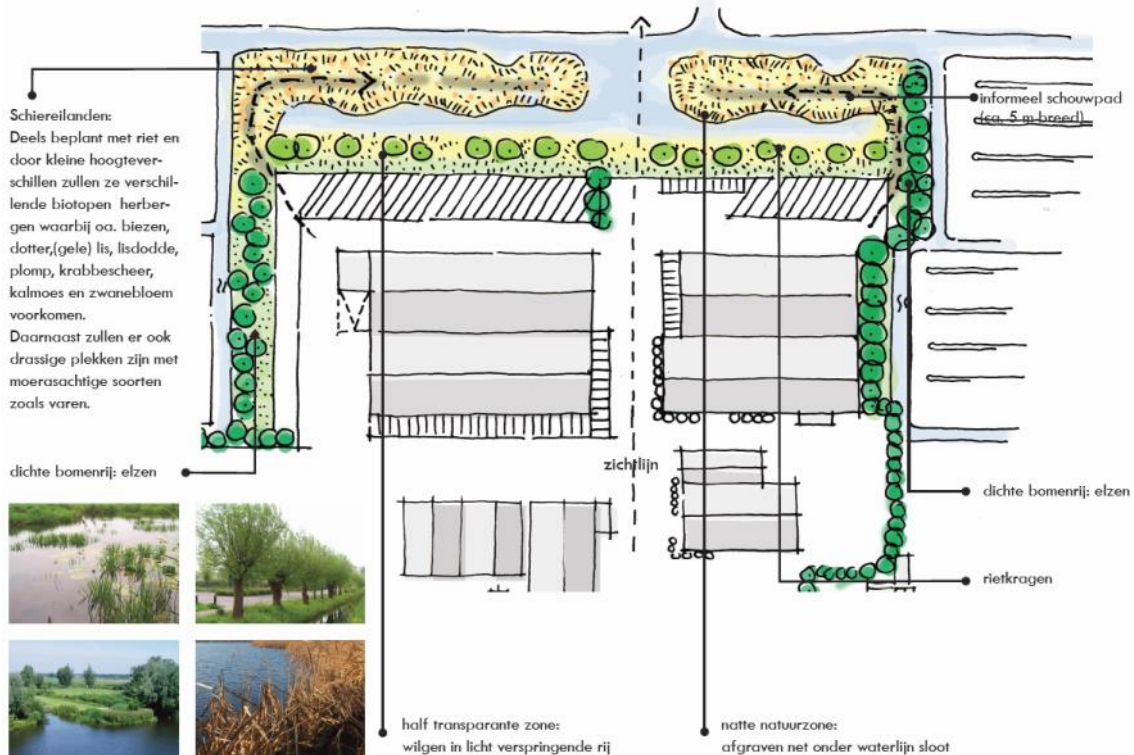
Het zicht op de achterzijde van het terrein vanuit de openbare ruimte in de omgeving is altijd van een ruime afstand. Om deze reden is aan deze zijde een meer geleidelijke overgang zonder een al te dichte bomenrand voldoende om de inpassing vorm te geven.

Voorgesteld wordt om de ingrepen binnen de structuur van het landschap vorm te geven. Langs de achterzijde worden in een groenstrook met flauw talud in een licht verspringende rij (knot)wilgen aangeplant. Het overige deel wordt vormgegeven als een natte natuurzone. Deze zone is niet openbaar toegankelijk. Een deel van de bodem wordt tot net onder de waterlijn afgegraven. Er worden twee natuureilanden behouden. Deze schiereilanden liggen binnen de oorspronkelijke kavel- en slotenstructuur. De schiereilanden zijn voor een deel beplant met riet en zullen door kleine hoogteverschillen verschillende biotopen herbergen waarbij biezten, dotter, (gele) lis, lisdodde, plomp, krabbenscheer, kalmoes en zwa-

nenbloem zullen voorkomen. Daarnaast zullen op drassige plekken meer moerasachtige soorten zoals varen voorkomen en is er plaats voor paaizones voor bijvoorbeeld amfibieën. Vanaf de bedrijfskavel worden informele schouwpaden aangelegd (circa 3-5 m breed) voor het beheer van de natuureilanden.

Vanaf de Zijlkade ontstaat, ook door gewijzigde situering van het kantoorgebouw, na de ontwikkeling een zicht, tussen de gebouwen door, richting het landschap. Op deze manier is het landschap ook vanaf het terrein enigszins beleefbaar. Om het achterliggende landschap sterk te betrekken in het beeld vanaf de bedrijfskavel wordt in de beplanting en de vormgeving van de natuureilanden rekening gehouden met dit doorzicht op de open polder.

Voorstel landschappelijke inpassing Zijlkade 20a - 24a in Nieuwland



Figuur 3.2

Ruimtelijke inpassing voorzijde

Aan de zijde van de Zijlkade wordt het bestaande kantoor vervangen door een nieuw kantoor. Voor dit nieuwe gebouw wordt het huidige open terrein aan de voorzijde van de werkplaats, dat nu geen andere functie heeft als parkeer- en manoeuvreerruimte, benut. Ter plaatse van het huidige kantoor komt de nieuwe inrit voor het terrein te liggen. Deze inrit maakt onderdeel uit van de zichtlijn naar het achterliggende landschap.

Vanaf de Zijlkade ontstaat door het opschuiven van het kantoorgebouw in oostelijke richting een evenwichtiger bebouwingsbeeld door de benutting van de huidige open ruimte in het lint. De situering is afgestemd op de rooilijnen van de bestaande bebouwing langs de Zijlkade. De woningen aan de oostzijde van de bedrijfslocatie liggen op grotere afstand van de Zijlkade dan de bedrijfsgebouwen op de bedrijfslocatie. Bovendien liggen de voorgevels van deze woningen niet in dezelfde lijn maar verspringen deze enigszins, waarbij de meest oostelijke woning op de grootste afstand van de weg ligt. De voorgevel van de woning Zijlkade 20, direct naast de bedrijfslocatie, ligt nog ongeveer 5,2 m achter de voorgevel van de bedrijfsgebouwen. Bij de situering van het kantoor is vooral aansluiting gezocht bij de ligging van de woningen. De voorgevel van het kantoor ligt nog 1,2 m voor de voorgevel van de woning Zijlkade 20 en 4 m achter de voorgevel van het naastgelegen bedrijfsgebouw. De kleine verspringingen in de voorgevels van de woningen langs de Zijlkade worden hiermee voortgezet en aan de achterzijde blijft er voldoende manoeuvreerruimte om de werkplaats goed te kunnen bereiken. Op dit deel van het terrein

zal ook geen opslag plaatsvinden. Dit past niet bij het representatieve karakter van het kantoorgebouw en ook in de huidige situatie vindt geen opslag plaats op het open terrein aan de voorzijde van de werkplaats.

Om de bebouwing qua vormgeving in te passen in het bebouwingslint is het belangrijk om enige verticale geleiding aan te brengen. Hiertoe wordt onder andere de entree van het gebouw aan de Zijlkade enigszins teruggelegd ten opzichte van de voorgevel.



De parkeerplaatsen voor het kantoorgebouw zijn gesitueerd aan de oostzijde van het gebouw. De ontsluiting vindt plaats via een route langs de voorzijde van het kantoor, gescheiden van het overige zwaar verkeer. Het bedrijfsperceel wordt hier afgescheiden van de Zijlkade door middel van een groenzone, die bestaat uit een beukenhaag en een groenstrook met bomen, afgestemd op de inrichting van de naastgelegen woning. Door gebruik te maken van dezelfde beplanting wordt de continuïteit van het lint langs de Zijlkade versterkt.

De voorgestelde maatregelen leiden tot een verbetering van de dorpsrand aan deze zijde van Nieuwland.

Figuur 3.3 Inrichting ter plaatse van kantoorgebouw

Voor de landschappelijke inpassing zijn privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en het bedrijf opgesteld, op basis van de door de Provincie Zuid-Holland opgestelde voorwaarden. Hiermee is de door het bedrijf C.M. Baars & Zn b.v. aangegeven bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit niet alleen juridisch vertaald in het bestemmingsplan, maar ook verankerd in een overeenkomst.

3.5. Toekomstige situatie Zouwendijk 7

De gronden ter plaatse van het bouwperceel Zouwendijk 7 zijn door het bedrijf Baars verworven. De bebouwing wordt afgebroken en de verharding wordt verwijderd. Daarna wordt het perceel opnieuw ingezaaid met gras en krijgt het een functie als grasland ten behoeve van de veehouderij. Hiermee is het perceel op een juiste wijze ingepast in de omgeving. Evenals bij de locatie Zijlkade is tussen het bedrijf en de gemeente een overeenkomst gesloten over de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Aanvankelijk waren er plannen om de bedrijfswoning te herbouwen en voor de bedrijfsgebouwen gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimteregeling. Het bedrijf Baars heeft het perceel kunnen verwerven onder de voorwaarde dat het recht om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimteregeling bij de eigenaar (of zijn rechtsopvolger) zou blijven. Hiervoor zal echter elders, beter inpasbaar in de bebouwingsstructuur, een locatie moeten worden gevonden. Omdat de omvang van de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie Zouwendijk (850 m²) nog niet voldoende is om aan alle voorwaarden voor de bouw van een woning op grond van de Ruimte voor Ruimteregeling te voldoen, zal degene die van deze regeling gebruik wil maken, nog moeten voorzien in nog aanvullend te slopen bebouwing met een oppervlakte van 150 m².

3.6. Contouraanpassing en veranderingen in het ruimtebeslag

Contouraanpassing nodig

Voor de continuïteit van het bedrijf en met het oog op de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het bedrijventerrein zijn ontwikkelingsmogelijkheden nodig. Ook is gebleken dat de huidige bebouwingscontour van Nieuwland niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke, al jarenlang bestaande situatie bij het bedrijf.

Contouraanpassing is in de ogen van het gemeentebestuur van Zederik zeker op z'n plaats, en wel om de volgende redenen:

- Het betreft plannen van een bijna 80 jaar bestaand Zederiks bedrijf, dat al enkele decennia aan de Zijlkade is gevestigd. Het ontbreken van ontwikkelingsmogelijkheden zal leiden tot stagnatie in de bedrijfsontwikkeling, met het risico van een negatieve spiraal. Immers andere bedrijven zullen wel verder ontwikkelen, waardoor het bedrijf in een zwakkere positie geraakt.
- Ook vanuit economisch perspectief is handhaving van het bedrijf zeer wenselijk. Het bedrijf zorgt voor relatief veel werkgelegenheid, waarbij veel werknemers uit de directe omgeving afkomstig zijn.
- Alternatieve mogelijkheden voor het bedrijf Baars om door middel van ontwikkeling de continuïteit veilig te stellen ontbreken. Een bedrijfsverplaatsing is voor het bedrijf niet haalbaar. Het realiseren van een gelijksoortige omvang van de bedrijfsgebouwen vergt een zodanige investering dat dit – zeker in het huidige economische klimaat – volstrekt onverantwoord is. Een verplaatsing van een deel van de bedrijfsactiviteiten, zoals de transporttak naar het regionale transportcentrum Schelluinen-West, is niet haalbaar, omdat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan de samenhang en synergie van de verschillende bedrijfsactiviteiten.
- De plannen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bedrijventerrein krijgt een logischere vorm, in combinatie met een zone voor landschaps- en natuurontwikkeling als afronding van het terrein. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt ook plaats aan de voorzijde, langs de Zijlkade, in de vorm van de bouw van een nieuw kantoor op een open plaats in het lint. In samenhang hiermee wordt ook de inrichting van de ruimte rondom het kantoor afgestemd op het karakter van de Zijlkade. Deze plannen vormen een verbetering voor de entree van Nieuwland en biedt ook mogelijkheden voor de gewenste verbetering van de overgang tussen de kern en het buitengebied.
- Zeker zo belangrijk is ook de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de tweedelijsbebouwing van Zouwendijk 7. Door het afbreken van alle bebouwing, het opruimen van de verharding binnen het bouwvlak en het opnieuw inzaaien met gras vormt de voormalige bouwstede een eenheid met het omringende graslandgebied. Er is weliswaar geen sprake van contourruil in de vorm van indeuken en uitdeuken van de bebouwingscontour, maar de ontwikkeling levert wel een belangrijke bijdrage aan een belangrijke doelstelling van het ruimtelijk beleid, namelijk het tegengaan van verstedelijking van het gebied buiten de bebouwingscontour.

Wijzigingen ruimtebeslag

Per saldo leiden de beoogde ontwikkelingen tot de volgende wijzigingen in het ruimtebeslag.

Stedelijke functies

- Zijlkade	
Uitbreiding verhard bedrijfsterrein westzijde	7.350 m ²
Half verharde parkeerstroken aan noord- en westzijde	2.275 m ²
Totale toename stedelijke functies Zijlkade	9.625 m ²
 - Elders	
Door derden te realiseren woonperceel in kader van Ruimte voor Ruimte (aanneem opp. woonperceel)	1.000 m ²
Total toename stedelijke functies	10.625 m ²

Groene functies

- Zijlkade

Omvorming deel huidige terrein noordoostzijde ten behoeve van natuur- en landschapsfunctie	4.000 m ²
Doortrekken natuur- en landschapszone in westelijke richting	<u>7.285 m²</u>
Toename groene functies Zijlkade	11.285 m ²
- Zouwendijk	
Oppervlakte verworven gronden vm. boerderij	<u>14.050 m²</u>
Totale toename oppervlakte groene functies	25.335 m ²

Uit deze cijfers blijkt dat de uitbreiding van het bedrijfsterrein ruimschoots wordt gecompenseerd door de aanzienlijk grotere oppervlakte waarmee de groene functies uitbreiden.

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een samenvattend overzicht opgenomen van de beleidsdocumenten die ruimtelijk relevant zijn voor de beoordeling van de plannen aan de Zijlkade. Hieronder is het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening (ook bekend als Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen 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. Uit de regels en kaarten bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Op basis van de Barro dient de provincie het bestaand bebouwd gebied vast te stellen alsmede via een provinciale verordening regels te stellen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Bij de ontwikkelingen langs de Zijlkade zijn geen rijksbelangen in het geding. Wel dragen de plannen op lokaal en regionaal niveau bij aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.

4.3. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie, actualisering 2011 (2012)

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

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

Het grondgebied van Zederik is op de kwaliteitskaart bij de structuurvisie aangeduid als (Veen)weide met de volgende karakteristiek.

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap wordt daarnaast bepaald door de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. De gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor bodemdaling als het gevolg van het 'verbranden' van veen.

Voor de (veen)weide wordt gestreefd naar:

- behoud van het veenlandschap door het afremmen van bodemdaling;
- behoud van het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen;
- bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen, waarbij lengtesloten als beeldbepalend worden beschouwd;
- nieuwe agrarische bedrijven liggen aan ruilverkavelingslinten en vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar;
- behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veen(weide)landschap en begrenzing van poldereenheden;
- het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van de poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems).

Verordening Ruimte (na actualisering 2012)

De provinciale structuurvisie geeft aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. De boring van een aantal hiervan vindt plaats door middel van de provinciale Verordening Ruimte die tegelijk met de structuurvisie is vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Bebouwingscontouren

Zaken die onder meer in de verordening zijn vastgelegd zijn de bebouwingscontouren, de uitzonderingen die gelden voor het bouwen buiten de contouren en de ontheffingsmogelijkheden.

Verstedelijking buiten deze contouren is in principe niet toegestaan. Wel is het mogelijk om, in overleg met de provincie, door 'in- en uitdeuken' enige flexibiliteit te bewerkstelligen. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt in principe: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructurering de beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied beter kan worden benut en pas daarna uitbreiden.



Figuur 4.1 Bebouwingscontour Nieuwland

Een deel van het bedrijfsperceel van het bedrijf Baars blijkt buiten de bebouwingscontour te vallen. Het betreft het deel ten noorden en ten westen van de noordelijke bebouwing. Het betreffende perceeldeel hoort bij het bedrijf en is ook al lang voor bedrijfsactiviteiten in gebruik.

Op 16 december 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland ontheffing verleend van de Verordening Ruimte voor verstedelijking buiten de bebouwingscontour (zie bijlage 1).

Bedrijventerreinen

Behoud van bedrijvigheid staat voorop. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Streefwaarde bij herstructurering is een ruimtewinst van 10%.

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe bedrijven- en zeehaventerreinen, of de uitbreiding van bestaande bedrijven- en zeehaventerreinen met een oppervlakte van ten minste 1 ha aan aaneengesloten percelen, moeten in de toelichting een verantwoording bevatten waarbij de behoefte aan nieuw bedrijven- en zeehaventerrein als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd. Ook moet worden onderbouwd waarom deze behoefte niet kan worden ondervangen door herstructurering of intensivering van bestaande terreinen, of het benutten van ruimte op bedrijventerreinen elders in de regio.

Gebiedsprofiel Alblasserwaard en Vijfheerenlanden

Als uitwerking van de Kwaliteitskaart van de provinciale Structuurvisie zijn voor de verschillende delen van de provincie gebiedsprofielen opgesteld. Het gebiedsprofiel omvat een beschrijving van de karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities van een regio. De gebiedsprofielen hebben verschillende functies. Voor gemeenten kan een gebiedsprofiel onder andere een hulpmiddel zijn om plannen te beoordelen op hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.

In het Gebiedsprofiel worden 3 gebiedsdelen onderscheiden: de Alblasserwaard in het westen, de Vijfheerenlanden in het oosten en de stedenband in het zuiden. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de Vijfheerenlanden. Van de belangrijkste ambities, waarop het gebiedsprofiel zich richt, zijn de volgende ambities relevant:

- het veiligstellen en waar mogelijk versterken van het lommerrijke karakter van de Vijfheerenlanden als contrast met de Alblasserwaard;
- het behoud van de kamerstructuur, door het herkenbaar houden van de middeleeuwse polderkaden en linten;
- het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden bij het bouwen aan de dorpskernen.

Voorts worden 5 sturende tijdslagen onderscheiden, die bepalend zijn geweest voor de huidige verschijningsvorm van de Alblasserwaard/Vijfheerenlanden. Voor de mogelijkheden van het bedrijf Baars vragen vooral 'de kamers' en 'de linten' de aandacht.

De kamers vinden hun oorsprong in de grotendeels planmatige ontginning van het gebied. Vanuit de ontginningsbasis werd volgens een vaste maat naar achteren toe gewerkt. Het systeem bestaat uit lang-

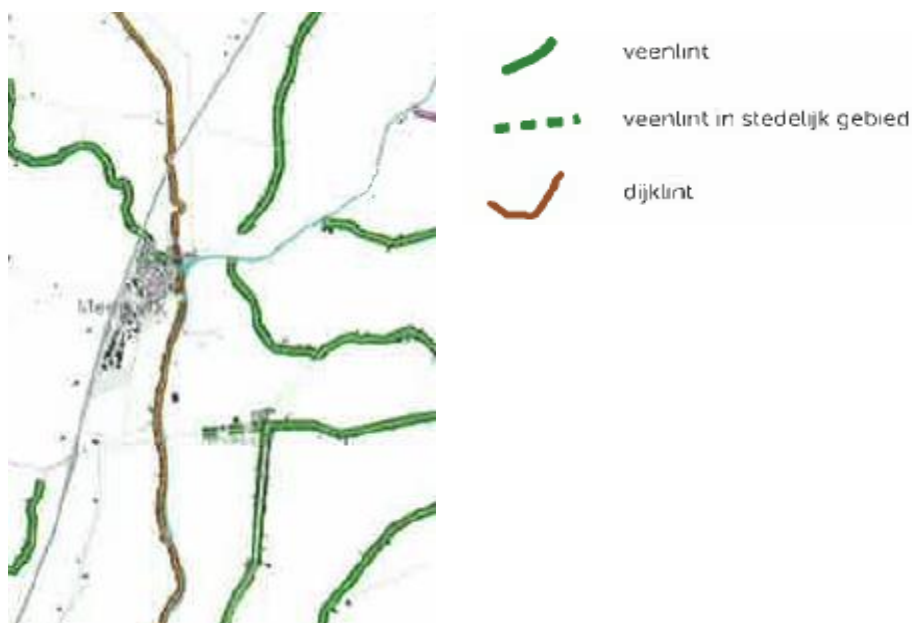
gerekte, relatief smalle percelen. De typische copemaat met een kavelbreedte van ongeveer 100 m is echter veelal verdwenen. De grenzen van de kamers zijn herkenbaar aan de kades, wegen, beplantingen en linten die in de loop van de jaren zijn aangelegd. De kamers zijn in het herkenbaar waterrijk veenweidegebied dominant ten opzichte van de kavelstructuur, ze vormen de belangrijkste ruimtelijke eenheden.

Ambities voor de kamers zijn onder andere:

- het scherp houden van grenzen en overgangen en dan met name bij veranderingen in de verkavelingsrichting;
- de randen als herkenbare lijnen behandelen;
- de kamers als ruimtelijke eenheid benaderen bij nieuwe ontwikkelingen.

De linten zijn een wezenlijke structuurdrager in het gebied. Er wordt een onderscheid gemaakt in veenlinten, dijklinten en ruilverkavelingslinten.

Nieuwland ligt op de knik van de veenlinten langs de Breezijde/Smalzijde en De Geer.



Figuur 4.2 Uitsneden Regioprofiel

De volgende ambities zijn van belang:

- de huidige bebouwingslinten blijven ook linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied;
- linten houden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact heeft met het landschap en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

Bij veenlinten ligt de bebouwing op één niveau met de omgeving. Er is ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte.

Bij dijklinten staat de bebouwing op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Voor de dorpen is er voorts verband met 'linten blijven linten'. De kernen zijn vaak een verdikking van het lint. Uitbreidingen vinden plaats door een nieuwe schil toe te voegen. Ontwikkelingen aan een dorpsrand dragen bij aan een rand met overgangskwaliteit. In het Gebiedsprofiel zijn bij Nieuwland dorpsranden aangegeven langs de achterzijde van de bebouwing van de bedrijven aan de Zijlkade en langs de bebouwing aan de zuidzijde van de Zijlkade.



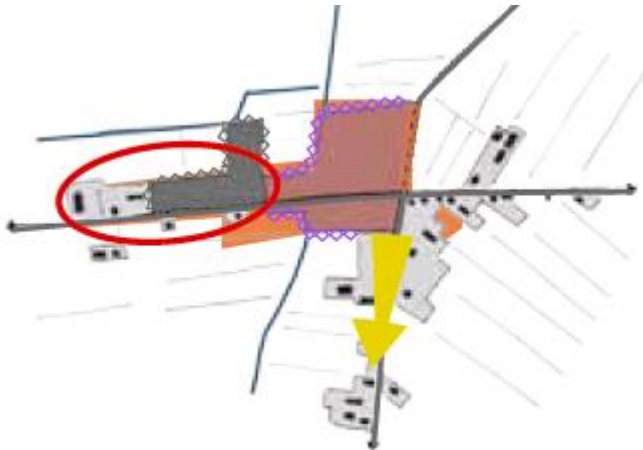
Figuur 4.3 Dorpsrand Nieuwland

4.4. Gemeentelijk beleid

Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe (2011)

De gemeenten Giessenlanden, Leerdam en Zederik hebben gezamenlijk een landschapsplan opgesteld, het Integraal landschapskader 'Landschap in Beeld Giessen, Linge, Zouwe' (ILK). Het plan schept kaders voor nieuwe ontwikkelingen en biedt kansen om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te versterken.

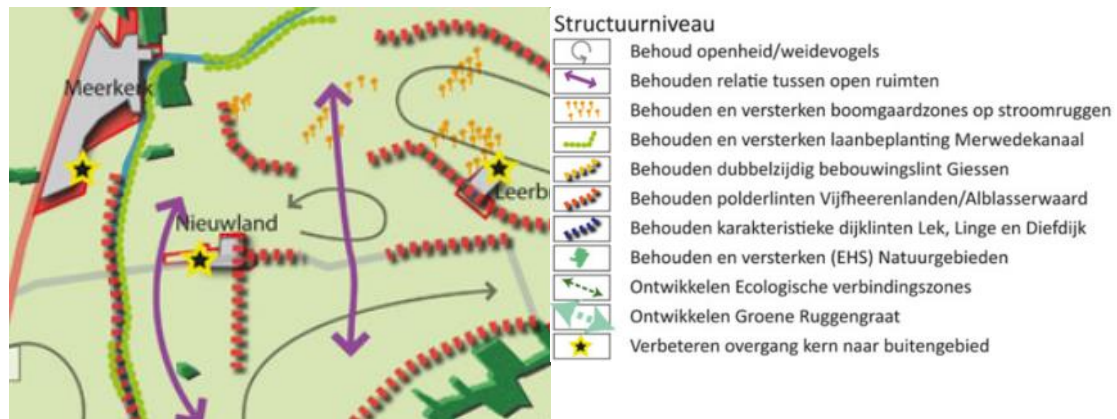
De visie behandelt een aantal thema's, waaronder de overgang kernen-buitengebied. Binnen dit thema vormt het bedrijventerrein Nieuwland een aandachtspunt. Geconstateerd wordt dat dit bedrijventerrein erg in het landschap opvalt.



Figuur 4.4 Ligging bedrijventerrein in ruimtelijke structuur

Bron: Brons en partners, landschapsarchitecten B.V.

Voor Nieuwland en omgeving laat de landschapsvisie het volgende beeld zien:



Figuur 4.5 Structuur landschap Nieuwland en omgeving

Bron: Brons en partners, landschapsarchitecten B.V.

Concreet betekent dit dat ter plaatse van het bedrijventerrein het verbeteren van de overgang van de kern naar het buitengebied gewenst is. Aan de westzijde van het bedrijventerrein dient de relatie tussen de open ruimten die hier langs het Merwedekanaal aanwezig is, behouden te blijven.

Bestemmingsplan Kernen (2002/2009)

De bedrijfslocatie van Baars maakte onderdeel uit van het in 2002 vastgestelde bestemmingsplan Kernen. De 1^e herziening van dit plan werd in 2009 vastgesteld. De gronden van het bedrijf zijn in dit plan bestemd voor Bedrijfsdoeleinden, met een op de bedrijfsactiviteiten afgestemde subbestemming. Op vrijwel het gehele terrein zijn bouwvlakken aangegeven, die voor maximaal 50 of 75% mogen worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Alleen op het meest noordelijke deel van het terrein mogen geen gebouwen of overkappingen worden gerealiseerd. Langs de perceelsgrens is hier een vrij brede strook bestemd voor Groenvoorzieningen. Deze bestemming ligt ook langs de westelijke en noordwestelijke perceelsgrens, alleen in een beperktere omvang. De zone direct langs de Zijlkade is bestemd voor Tuin.

De onderstaande figuur geeft een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Kernen weer. Hieruit blijkt dat de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden een grotere oppervlakte beslaan dan de oppervlakte die is opgenomen binnen de contour van de provinciale Verordening Ruimte.



Figuur 4.6 Uitsnede bestemmingsplan Kernen 1^e herziening

Bestemmingsplan Kernen Zederik (2013)

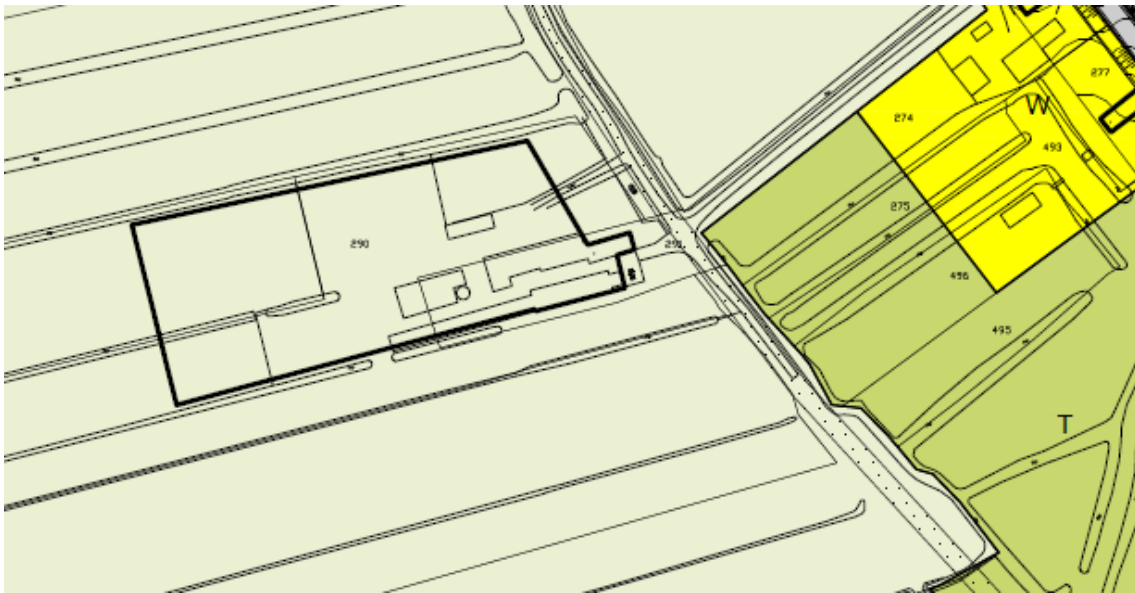
In 2012 is begonnen met een actualisering van het bestemmingsplan Kernen. Dit plan heeft voor een groot deel een consoliderend karakter. De bestemmingslegging vindt zijn basis in het in 2002 vastgestelde plan. Het nieuwe bestemmingsplan Kernen Zederik is in mei 2013 vastgesteld. Onderstaand is een uitsnede van de kaart van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Deze vertoont grote overeenkomsten met het oude bestemmingsplan Kernen. Een verschil is het ontbreken van de bestemming Groen langs de noordelijke en noordwestelijke perceelsgrens en de wijziging van de bestemming Tuin langs de Zijlkade in de bestemming Bedrijf (zonder gebouwen).



Figuur 4.7 Uitsnede bestemmingsplan Kernen

Bestemmingsplan Buitengebied Zederik

Het perceel Zouwendijk 7 maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het buitengebied is in juni 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het perceel Zouwendijk 7 heeft de bestemming Agrarisch, waarbij ter plaatse van de bestaande bebouwing een bouwvlak is opgenomen. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast is een aantal nevenfuncties en -activiteiten toegestaan, zoals een hulpbedrijf van beperkte omvang, kleinschalig kamperen of hobbymatige agrarische activiteiten. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de locatie Zouwendijk 7 is 1 agrarische bedrijfswoning toegestaan.



Figuur 4.8 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Zederik

4.5. Conclusie

Uit het beleidskader kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Het rijksbeleid heeft een te hoog abstractieniveau om daadwerkelijk van belang te zijn voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt wel bij aan de versterking van de ruimtelijk-economische structuur. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde, omdat het gaat om herinrichting en uitbreiding van een bestaand, al jaren ter plaatse gevestigd bedrijf.
- Dat de zogenaamde SER-ladder niet van toepassing is, blijkt ook uit de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Na herinrichting blijft de uitbreiding beneden de 1 ha die in de Verordening is aangegeven als grens voor het hanteren van het betreffende beslissingsmodel.
- Een deel van de huidige bedrijfsgronden is niet opgenomen binnen de contour van bestaand stedelijk gebied, hoewel deze gronden in ieder geval al sinds 2002 een bedrijfsbestemming hebben.
- Het recent vastgestelde bestemmingsplan Kernen Zederik houdt geen rekening met de beoogde bedrijfsontwikkeling. Op zich is dit niet verwonderlijk, gelet op het feit dat dit plan is gebaseerd op het bestemmingsplan Kernen dat dateert van rond de eeuwwisseling.
- De landschapsvisie legt de vinger op de zere plek: het bedrijventerrein van Nieuwland, waarvan het bedrijf Baars het grootste deel in beslag neemt, valt volgens deze visie op in het landschap en vormt geen goede overgang tussen de kern en het buitengebied. Ook in het kader van het Regio-profiel wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de dorpsranden als overgang naar het landelijk gebied. De financiële middelen van de overheid voor het verbeteren van de ruimtelijk-landschappelijke kwaliteit zijn in de huidige tijd schaars.

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Ingegaan wordt op de wijze waarop de ruimtelijke mogelijkheden voor het plangebied zijn vastgelegd in de regels. Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Systematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen, de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

5.2. Opzet en volgorde van de regels

De regels van bestemmingsplan zijn op de volgende wijze opgebouwd.

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Het hoofdstuk met inleidende regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Het tweede artikel betreft de wijze van meten.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels worden per bestemming regels gegeven voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan deze regels. Indien een aanvraag past binnen de regels en de maatvoering, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3

Algemene regels

- Antidubbeltelregel: deze regeling bepaalt dat grond die al een keer is meegenomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de toetsing van een ander bouwplan.
- Algemene bouwregels: hier zijn bouwregels opgenomen die los van de bestemmingslegging in algemene zin gelden. Ze hebben betrekking op overschrijdingen van bouwgrenzen en het toestaan van bestaande maten.
- Algemene afwijkingsregels: hierin is bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van de regels.
- Algemene wijzigingsregels: hierin is bepaald op welke onderdelen het plan gewijzigd kan worden door middel van een wijzigingsplan.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet van toepassing zijn. Tevens wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat legaal gerealiseerde bouwwerken die niet voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. Ook voor strijdig gebruik is een dergelijke regeling opgenomen. Het tweede artikel bevat de slotregel.

5.3. Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan de Zouwendijk. De regels zijn afgestemd op de agrarische bestemming uit het plan Buitengebied Zederik. De oorspronkelijke regeling uit dat plan is verder aangepast naar de specifieke locatie, die in dit geval uitsluitend open gronden zal omvatten. Zodoende zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

De gronden aan de Zijlkade zijn grotendeels bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming worden bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 in algemene zin toegestaan. De bestaande bedrijfsactiviteiten die niet binnen deze categorieën passen, zijn ter aanvulling daarop specifiek benoemd in de bestemmingsomschrijving.

Het bestemmingsvlak is grotendeels voorzien van een bouwvlak, dat aan de hand van een maximum bebouwingspercentage bebouwd mag worden. Voor de gebouwen en overkappingen zijn maximum goot- en bouwhoogtes opgenomen.

Naast het maximum bebouwingspercentage, dient bij de inrichting en positionering van bebouwing rekening gehouden te worden met een strook waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan. Hiermee wordt een zichtlijn over het perceel naar de daar achter gelegen open gronden in stand gehouden.

Groen (artikel 5)

Het groen aan de voorzijde van het bedrijfsperceel, langs de weg, is bestemd als Groen.

Ook het afschermend groen langs de zijkanten en de natuur- en watercompensatie aan de achterzijde zijn bestemd als Groen. Daar is echter als aanvulling de aanduiding 'natuur en landschap' opgenomen, waarmee de functie van dit groen en water als landschappelijke inpassing wordt geborgd.

Water (artikel 6)

De watergang achter het bedrijfsperceel is bestemd als Water.

6.1. Archeologie

Beleid en normstelling

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeenteraad van de gemeente Zederik heeft op 13 december 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende archeologische waardenkaart en archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Op deze kaarten staat vermeld welke archeologische waarden en verwachte waarden aanwezig zijn en op welke manier hiermee om gegaan dient te worden bij bodemverstorende activiteiten. De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is richtinggevend bij de ontwikkeling van nieuwe, of het aanpassen van bestaande, ruimtelijke plannen. De regelgeving rondom archeologie is opgenomen in de archeologieverordening 2012; aanvulling op de monumentenverordening 2010.

Onderzoek

Beide locaties uit dit bestemmingsplan kennen geen archeologische monumenten.

Wat betreft de verwachtingswaarde ligt de locatie aan de Zijlkade deels in een zone met een lage verwachting en deels in de zone met een hoge verwachting. De locatie aan de Zouwendijk ligt in een zone met een hoge verwachting.



Figuur 6.1 Archeologische verwachting

Conform de vigerende plannen worden alleen zones met een zeer hoge verwachting voorzien van een beschermende regeling (dubbelbestemming).

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.2. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

Ter plaatse van de bestemming Bedrijf aan de Zijkade wordt algemeen bedrijvigheid uit de milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt. Daarnaast worden transport- en aannemersactiviteiten en een groothandel in hout en bouwmaterialen mogelijk gemaakt. Het bedrijf vervaardigt voorts op kleine schaal apparatuur voor de baggerwerkzaamheden of past bestaande apparatuur aan voor specifieke situaties. Hierdoor kan een deel van de bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt als activiteiten van een construc-

tiewerkplaats. De activiteiten vinden binnen plaats. Voor transportactiviteiten (goederenwegvervoerbedrijven b.o.>1.000 m²) geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 100 m tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid en 50 m in een gemengd gebied (milieucategorie 3.2). Voor aannemersactiviteiten (grond-, weg- en waterbouw) met werkplaats b.o.>1.000 m² en groothandels in hout en bouwmaterialen (b.o.>2.000 m²) geldt een richtafstand van 50 m tot een rustige woonwijk en 30 m tot gemengd gebied (milieucategorie 3.1). De constructieactiviteiten behoren tot categorie 3.2.

Aan de genoemde richtafstanden wordt niet voldaan. Het bedrijf wordt dan ook mogelijk gemaakt met een specifieke aanduiding.

Door de uitbreiding komt het bedrijf niet dicht bij de omliggende woningen te liggen. Daarnaast worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt dan in de huidige situatie reeds binnen het bedrijf plaatsvinden. De hinder ter plaatse van de omliggende woningen zal door de beoogde ontwikkeling dan ook niet toenemen of van aard veranderen. In de huidige situatie is het bedrijf daarnaast reeds zo ingericht dat rekening wordt gehouden met de omliggende woningen. Om hinder voor de woningen aan de zuidzijde van de Zijlkade te voorkomen, wordt in de avonduren bijvoorbeeld alleen de westelijke inrit van het bedrijf gebruikt. Ter plaatse van de omliggende woningen is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de Zouwendijk 7 worden geen milieugevoelige of milieuhinderlijke objecten mogelijk gemaakt. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

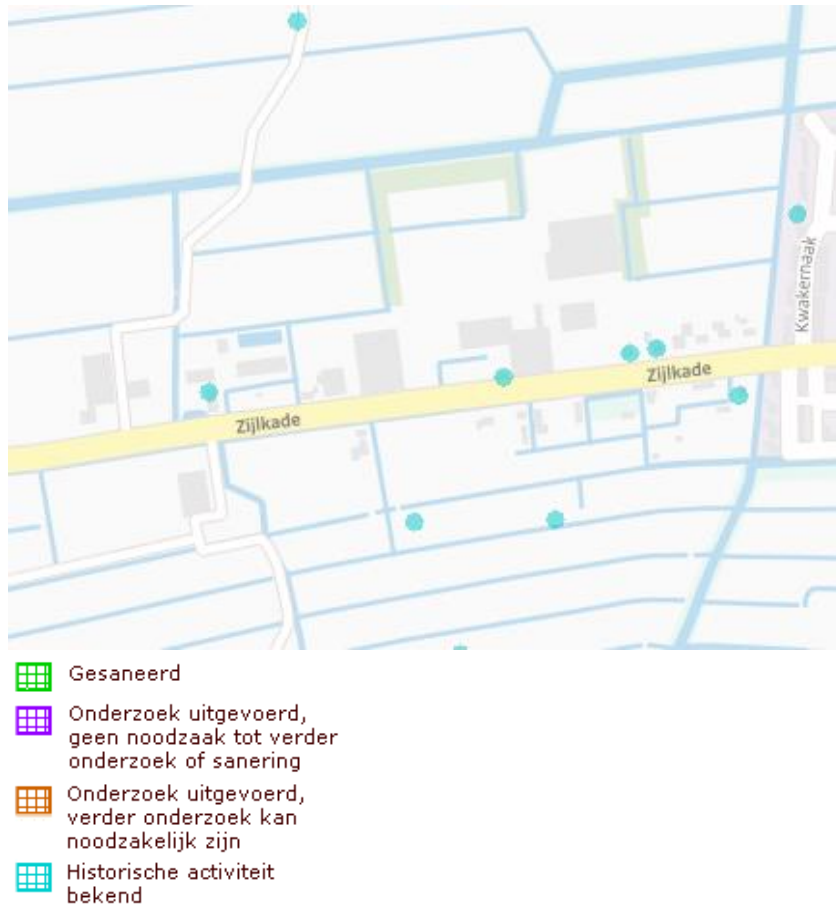
6.3. Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Uit het Bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat ter plaatse van het plangebied aan de Zijlkade meerdere historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein en de beoogde natuurrealisatie zijn echter geen historische activiteiten bekend die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. De aanwezige bodemkwaliteit levert hierdoor geen belemmering op voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 6.2 Bodemverontreiniging (www.bodemloket.nl)

Ter plaatse van de Zouwendijk 7 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te kunnen bepalen (AT MilieuAdvies B.V. rapportnummer AT 12015, d.d. maart 2012). Onderstaand wordt per deellocatie aangegeven wat de uitkomsten van het onderzoek zijn.

Noordelijke deel van de locatie

In de zintuiglijk schone kleiige bovengrond (0,0-0,6 m -mv) en de zintuiglijk schone venige ondergrond (0,3-1,2 m -mv), ter plaatse van het noordelijke deel van de locatie, zijn licht verhoogde concentraties voor molybdeen aangetoond. In het grondwater is een sterk verhoogde bariumconcentratie aangetoond.

Zuidelijke deel van de locatie

In de zintuiglijke schone kleiige bovengrond (0,0-0,5 m -mv), ter plaatse van het wei- en grasland, en in de zintuiglijk schone kleiige en venige ondergrond van het zuidelijke deel van de locatie, zijn licht verhoogde concentraties voor molybdeen aangetoond. In de puinhoudende kleiige bovengrond, ter plaatse van het erf, zijn licht verhoogde concentraties voor cadmium, lood, zink, PAK en minerale olie aangetoond. In het grondwater is een sterk verhoogde bariumconcentratie aangetoond.

In de ondergrond van boring 24 (0,5-1,0 m -mv), met zintuiglijk een zwakke oliegeur en een zwakke olie-waterreactie, is een licht verhoogde concentratie voor minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn hier geen verhoogde concentraties voor minerale olie of vluchtige aromaten aangetoond.

Slootdempingen

In de slibhoudende kleiige ondergrond (0,5-0,9 m -mv) van de slootdemping tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de onderzoekslocatie is een licht verhoogde molybdeenconcentratie aangetoond. In de puin-, slakken- en asfalthoudende zandige grond (0,0-0,95 m -mv) van de slootdemping op het zui-

delijke deel van de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde concentraties voor koper, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie aangetoond.

Dammen

In de venige bovengrond (0,1-0,4 m -mv), ter plaatse van de dam in de sloot tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de locatie, waarin een zwakke bijmenging aan puin is waargenomen, zijn licht verhoogde concentraties voor koper, kwik, lood, molybdeen, zink en PAK aangetoond.

Asbest op het oostelijke deel van de locatie

De visuele maaiveldinspectie heeft zich gericht op de gehele locatie. Op elf plaatsen is asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het plaatmateriaal AB01 t/m AB11 dat is aangetroffen op het maaiveld is grotendeels asbesthoudend. De aanwezigheid van het asbesthoudend materiaal op het maaiveld is waarschijnlijk het gevolg van stormschade aan de asbesthoudende daken. Vermoedelijk bevindt zich alleen asbesthoudend materiaal op het maaiveld en niet in de grond. Toch wordt geadviseerd ter plaatse van de vindplaatsen een indicatief bodemonderzoek uit te voeren naar asbest in grond.

Conclusie onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en de (sterk) verhoogde achtergrondconcentraties voor barium in grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie.

Op het oostelijke deel van de locatie is asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen. Mogelijk is dit het gevolg van stormschade aan de asbesthoudende daken. Alle aanwezige asbesthoudende plaatmaterialen op het maaiveld zullen worden verwijderd.

6.4. Ecologie

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit 2 locaties. Op de locatie aan de Zijlkade is een bestaand bedrijf aanwezig met bebouwing, verharding, een ponyweide en watergangen en beplanting langs de randen.

De locatie Zouwendijk 7 bestaat uit vervallen bebouwing als gevolg van een windhoos.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet aan de Zijlkade in de realisatie van een loods, een nieuw kantoor en uitbreiding werkplaats, het verwijderen van verharding en de aanleg van een natuurvriendelijke strook.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloopwerkzaamheden;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden;
- herinrichting terrein.

Aan de Zouwendijk wordt de bebouwing gesloopt en krijgt het perceel een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloop-, ontruimings- en opruimingswerkzaamheden;
- bewerken bodem, zaaiklaar maken en inzaaien.

Beleid en normstelling

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Cate-

gorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

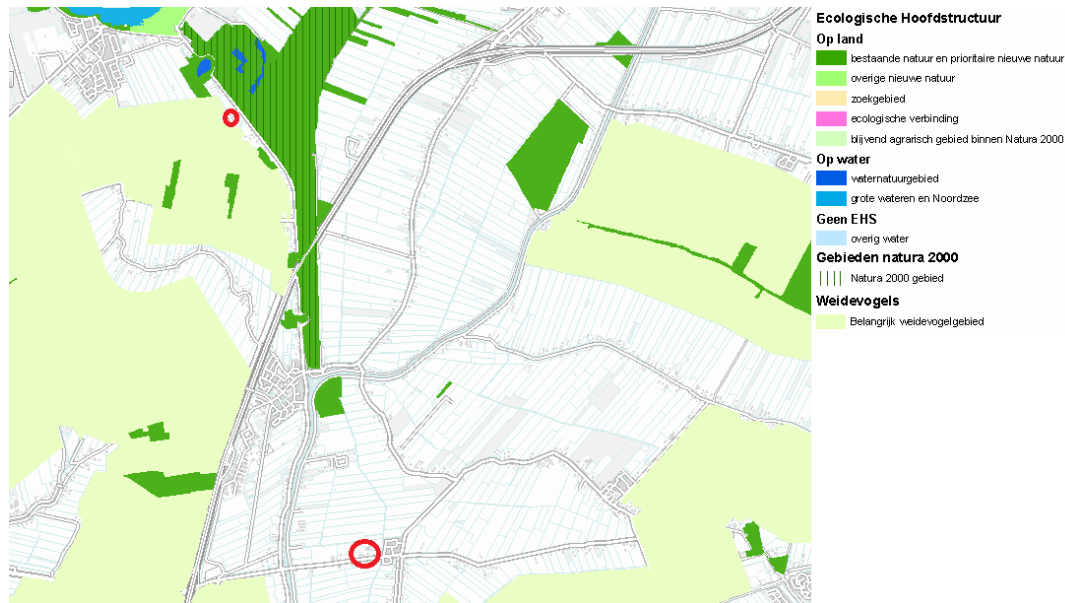
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Zouwendijk 7 ligt wel op zeer korte afstand van het Natura 2000-gebied Zouweboezem en weidevogelleefgebied. De locatie aan de Zijlkade ligt op circa 2,3 km afstand van dit gebied.

De Zouweboezem is een in de 14^e eeuw gegraven boezemgebied dat diende als opvang van het overtollige water uit de omliggende polders. Het gebied bestaat uit open water, riet- en zeggemoerassen, wilgengrienden en elzenbroekbos. De Zouweboezem is het kleinste 'Belangrijke Vogelgebied' van Nederland, met als voornaamste broedvogel de purperreiger. Voor de habitatrichtlijn is het gebied van belang vanwege de grote populatie grote modderkruiper, waarop de purperreigers foerageren. Het deel van de Polder Achthoven dat binnen de begrenzing ligt, bevat een aanzienlijke oppervlakte blauwgrasland, tegenwoordig een zeldzaam begroeiingstype in het veenweidegebied. Belangrijk broedgebied van soorten van rietmoeras (purperreiger), geïnundeerde kruidenvegetaties (porseleinhoen) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). Van enige betekenis voor de krakeend. Deze en andere watervogels maken vooral gebruik van de beschutte open watergebieden, terwijl de rietlanden onder andere als slaapplaats voor diverse trekvogels in gebruik zijn.



Figuur 6.3 Ligging plangebied (rode cirkels) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (bron: geoloket provincie Zuid-Holland)

De locaties zijn niet gelegen in of tegen het Natura 2000-gebied, directe effecten als areaalverlies, versnippering en verandering van waterhuishouding worden dan ook uitgesloten.

De locatie aan Zijlkade ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied. De tijdelijk inrichtings- en bouwwerkzaamheden leiden niet tot verstoring van dit gebied. Omdat de nieuwe ontwikkelingen vooral voorzien in een bestaande behoefte nemen de verkeersbewegingen nauwelijks toe (zie verkeersparagraaf), zodat ter plaatse van het Natura 2000-gebied geen sprake is van een merkbare toename van de stikstofdepositie.

Op de locatie aan de Zouwendijk wordt de agrarische bebouwing gesloopt en verdwijnt het agrarische bouwvlak. De sloopwerkzaamheden zouden kunnen leiden tot een tijdelijke verstoring van soorten in het Natura 2000-gebied en weidevogels. Door de sloopwerkzaamheden echter direct na het broedseizoen uit te voeren, wordt deze verstoring tot een minimum beperkt.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

De vervallen bebouwing aan de Zouwendijk 7 is ongeschikt voor beschermde soorten, zoals vleermuizen. Hieronder wordt nader ingegaan op de geschiktheid van de locatie aan de Zijlkade voor beschermde soorten.

Vaatplanten

In en langs de waterpartijen zijn naar verwachting groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem en dotterbloem aanwezig.

Vogels

In de groenstroken komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Spreeuw, huismus, gierzwaluw en kauw kunnen broeden in (de omgeving van) de bebouwing. Het kantoorgebouw is hiervoor ongeschikt. De struikbeplanting is ongeschikt voor vogels met vaste nesten. De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis en konijn. De bebouwing kan plaats bieden aan vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. De loodsen en het kantoorgebouw, zonder spouwmuren, spleten en dakpannendaken, zijn hiervoor ongeschikt. De groenstroken en waterpartijen kunnen fungeren als foerageergebied. De watergang aan de noordzijde van de locatie kan onderdeel zijn van een vliegroute van vleermuizen.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Gezien de aanwezige biotopen komen hier geen zwaarder beschermde soorten voor.

Vissen

De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper. Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten.

Overige soorten

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 6.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 6.1 Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig
vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
	tabel 2		kleine modderkruiper	ja
ontheftingsregeling Ffw	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	nee
	vogels	cat. 1 t/m 4	gierzwaluw en huismus	nee

De ponyweide en bestaande verharding hebben geen ecologische functie. In de bestaande watergang en aangrenzende groenstroken, waar de natuurvriendelijke inrichting plaatsvindt, zijn mogelijk echter wel beschermde soorten aanwezig. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- In de watergang is mogelijk de kleine modderkruiper (tabel 2-soort) aanwezig. Dit dient nader onderzocht te worden. Aantasting van de kleine modderkruiper tijdens werkzaamheden aan de watergang dient voorkomen te worden door de soort voorafgaand aan de werkzaamheden te verplaatsen. Deze werkzaamheden kunnen zonder ontheffing uitgevoerd worden, indien de aanvrager beschikt over een goedgekeurde gedragscode. Als dit niet het geval is, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. Ook de Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor het plan, wel dient echter onderzoek naar de kleine modderkruiper uitgevoerd te worden.

6.5. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in (de directe omgeving van) het plangebied aan de Zijlkade geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn op de veiligheidssituatie in het plangebied. Deze worden in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Ter plaatse van het plangebied aan de Zouwendijk 7 worden daarnaast geen risicovolle objecten mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.6. Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

6.7. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 6.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek

Uit de verkeersparagraaf blijkt dat de ontwikkelingen niet zullen leiden tot een noemenswaardige toename in verkeersbewegingen. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het Besluit nimb van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Zijlkade en de Lekdijk (als maatgevende doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze wegen aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

6.8. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (2009) heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. In de planperiode staan de volgende aspecten centraal:

- 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.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 borduurt voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Er is dus geen sprake van een breuk in het waterbeleid maar wel van een verdere intensivering. Het is het eerste volledig integrale waterbeheerplan van het waterschap. 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.

In de Keur heeft het waterschap een vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui). In het stedelijk gebied is de toename voor de eerste 500 m² verhard oppervlak vrijgesteld van watercompensatie en voor het landelijk gebied is dit 1.500 m².

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Zijlkade 20a en bestaat uit het bedrijf C.M. Baars & Zn Bv., grasland en water. Daarnaast vormt de Zouwendijk 7 een onderdeel van het plangebied. Dit perceel bestaat uit bebouwing en verharding ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem zowel ter plaatse van de Zijlkade als op de locatie aan de Zouwendijk uit veengrond. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit en -kwaliteit

Binnen het plangebied liggen verschillende B-wateren. B-wateren zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Rondom deze watergangen ligt een beschermingszone van 1 m. Ten noorden van het plangebied is daarnaast een A-watergang gelegen. A-wateren zijn van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden. Rondom deze watergang ligt een beschermingszone van 5 m. Binnen de beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen.

De aanwezige watergangen behoren niet tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van het bedrijfsterrein en een betere inpassing van het terrein in de omgeving. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling door de bebouwing aan de Zouwendijk 7 te slopen.

Waterkwantiteit

Locatie Zouwendijk 7

Ter plaatse van de locatie Zouwendijk 7 wordt circa 3.000 m² aan verharding verwijderd. Voor het verwijderen van verharding is geen watercompensatie vereist. Op de locatie worden echter ook watergan-

gen gedempt. De te dempen watergangen dienen 1:1 gecompenseerd te worden door nieuw water te graven.

De te dempen watergangen hebben een totale lengte van 180 m en een gemiddelde breedte van 1,5 m. De wateropgave voor de locatie Zouwendijk is hiermee 270 m² (180 m x 1,5 m).

Het dempen van de watergangen wordt gecompenseerd door het verbreden van bestaande watergangen. In totaal wordt een lengte van 410 m aan bestaande watergangen verbreed met 60 cm. Er wordt hiermee 246 m² aan water gegraven. Dit is minder dan de wateropgave. Omdat bij de te dempen watergangen is uitgegaan van een gemiddelde breedte van de watergangen bij zomerpeil en de breedte bij winterpeil minder is, wordt verwacht dat de hoeveelheid water die wordt gecompenseerd voldoet. Het waterschap gaat hiermee akkoord.

Locatie Zijlkade 20a

Ter plaatse van de locatie Zijlkade 20a worden twee watergangen gedempt. De wateropgave voor het dempen van de watergangen wordt als volgt berekend:

	lengte	breedte	opgave
verticale watergang	37 m	1,80 m	66,6 m ²
horizontale watergang	108 m	1,70 m	183,6 m ²
totale wateropgave dempen watergangen			250 m²

Door de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied daarnaast met 7.236 m² toe. Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m² is volgens het beleid van het waterschap compensatie aan water vereist. De hoeveelheid te compenseren water bedraagt 436 m³/ha met een maximale peilstijging van 0,20 m. Er geldt hierbij een éénmalige vrijstelling van 500 m² van toename in verharding.

Voor de toename in verharding ontstaat de volgende wateropgave:

Toename verharding (bebouwing)	2.050 m ²
Toename verharding (parkeerterrein)	7.106 m ²
Verwijderen verharding (parkeerterrein)	-1.920 m ²
Éénmalige vrijstelling	-500 m ²
Toename verharding (totaal)	6.736 m²

Wateropgave (0,6736 x 436 m ³)	294 m ³ /0,2 m maximale peilstijging
Wateropgave toename verharding	1.468 m ²

De wateropgave voor de locatie Zijlkade voor het dempen van de watergangen en de toename in verharding bedraagt in totaal 1.718 m².

Ten noorden van de locatie Zijlkade wordt een nieuw waterlichaam gegraven over een lengte van circa 110 m en een breedte van gemiddeld 16 m. Hiermee wordt circa 1.760 m² aan water gegraven. Omdat de wateropgave 1.718 m² is, voldoet het plan ten opzichte van de compensatie aan water. Tevens zal een duiker (diameter 500 mm) worden aangelegd die een verbinding maakt van het compensatiewater naar een bestaande watergang ten westen van het te graven water.

Het nieuw te graven water wordt opgenomen in de B-legger van wateren van het waterschap. Het beheer en onderhoud van het te graven water wordt door de eigenaar van de betreffende percelen uitgevoerd en blijft daarmee gewaarborgd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Watervergunning

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Voor voorliggend plan wordt een watergang gedempt en worden watergangen gegraven. Er is dan ook een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Conclusie

Door de natuurvriendelijke inrichting van het noordelijke deel van het plangebied en voldoende aanleg van open water om de toename in verharding te kunnen compenseren, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

6.9. Verkeer**Verkeersstructuur**

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Zijlkade. Via de Zijlkade wordt in westelijke richting direct aangesloten op de A27 (Utrecht-Breda). Dit komt de bereikbaarheid van het bedrijventerrein ten goede. De directe verbinding zorgt tevens voor weinig overlast van vrachtverkeer door kernen. In oostelijke richting leidt de Zijlkade naar de kern Nieuwland.

De Zijlkade is, ter hoogte van het plangebied, gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h.

Conform Duurzaam Veilig wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Gelet op de vrachtwagenbewegingen van en naar het bedrijf is de verkeersveiligheid een aandachtspunt.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De bouw van de nieuwe loods zal nagenoeg geen extra verkeer aantrekken aangezien de loods gebruikt zal worden voor opslag. Andere ontwikkelingen zoals het uitbreiden van de garage/werkplaats, het gedeeltelijk afbreken en verlengen van een bestaande loods aan de voorzijde van het terrein en de herbouw van het kantoor zullen eveneens niet leiden tot aanzienlijk meer verkeersbewegingen.

Parkeren

Op het terrein wordt een nieuwe parkeergelegenheid gerealiseerd, zowel voor personenauto's als voor de vrachtwagens van het bedrijf. De medewerkers van het bedrijf hebben een elektrische fiets van de werkgever gekregen zodat minder parkeerplaatsen voor medewerkers beschikbaar hoeven te zijn.

Conclusie

Door de directe ligging nabij de A27 is de bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer goed. De verkeersveiligheid van het fietsverkeer vormt een aandachtspunt, gezien de vrachtwagenbewegingen van en naar het bedrijf en de gemengde afwikkeling. De ontwikkelingen zullen niet leiden tot een noemenswaardig aantal extra verkeersbewegingen. Er is op het terrein voldoende ruimte aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect verkeer staat de uitbreiding en herstructurering van het bedrijf dan ook niet in de weg.

7. Economische uitvoerbaarheid

47

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zederik wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor de feitelijke ontwikkeling zijn eveneens voor de initiatiefnemer. Voor de gemeente is hiermee sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

8.1. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan de overleginstanties voorgelegd. Van twee overleginstanties is een reactie ontvangen. Deze zijn in deze paragraaf samengevat en van beantwoording voorzien.

Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

1. De in artikel 1.5 opgenomen omschrijving van Agrarisch bedrijf is veel te ruim, gelet op de afspraken uit het ambtelijk vooroverleg met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Verzocht wordt de begripsbepaling aan te passen om te waarborgen dat de afspraken met betrekking tot Zouwendijk 7 ruimtelijk worden vastgelegd.
2. Bij de ruimtelijke inpassing van het geplande nieuwe kantoorgebouw aan de Zijlkade zijn ambtelijke afspraken gemaakt over het doortrekken van de groenzone bestaande uit een beukenhaag en een groenzone met bomen. Om de realisering van deze afspraken duurzaam ruimtelijk vast te leggen is een groenbestemming voor deze strook noodzakelijk.

Beantwoording

1. De begripsbepaling van agrarisch bedrijf wordt ingeperkt, zodat alleen die activiteiten mogelijk zijn, die recht doen aan de afspraken over ruimtelijke kwaliteit.
2. De verbeelding wordt naar aanleiding van de reactie aangepast. Ter plaatse van de beoogde groenzone wordt de bestemming 'Groen' opgenomen. Wel dient het mogelijk te zijn om in- en uitritten mogelijk te maken. Dit wordt toegevoegd in de bestemmingsomschrijving van het artikel Groen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Rivierenland

Samenvatting

1. Het plan is niet bekendgemaakt bij het Waterschap. Vanwege ingrijpende veranderingen in het watersysteem wordt aangeraden dergelijke plannen vooraf (voor de bekendmaking van het voorontwerp) met het Waterschap te overleggen.
2. Volgens het Waterschap bedraagt de toename aan verharding 8.487 m² rekening houdende met de uitbreiding van het verharde bedrijventerrein en een half verhard parkeerterrein. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de toename 5.625 m² bedraagt. Het plan voorziet daarnaast niet in het compenseren van water doordat er ten behoeve van de uitbreiding van het (verhard) bedrijventerrein B-watergangen worden gedempt. Verzocht wordt voor de compensatieopgave gebruik te maken van de berekening van het Waterschap.
3. Verzocht wordt duidelijker aan te geven dat naast de toename aan verharding ook rekening is gehouden met de te dempen watergangen.
4. Verzocht wordt specifiek aan te geven waar hoeveel water wordt gegraven.

5. Verzocht wordt te omschrijven dat het nieuw te graven water wordt opgenomen in de B-legger van wateren van het Waterschap.
6. Verzocht wordt aan te geven dat het beheer en onderhoud van het te graven water door de eigenaar van de betreffende percelen plaatsvindt en daarmee blijft gewaarborgd.
7. Verzocht wordt om een rioleringsplan aan het Waterschap te overleggen, zodra deze gereed is en/of met de aanvraag van een watervergunning.
8. De regel 'Water' staat in het plan onvolledig omschreven. Ons advies luidt om de regel 'Water' aan te passen, uitgaande van de modelregel van het Waterschap.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de reactie heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het Waterschap. Voor het plan is een nieuwe waterbalans opgesteld waar beide partijen mee akkoord gaan. De nieuwe balans is toegevoegd aan de waterparagraaf.
2. Zie de beantwoording onder 1.
3. Zie de beantwoording onder 1.
4. Zie de beantwoording onder 1.
5. Dit wordt opgenomen in de waterparagraaf.
6. Dit wordt opgenomen in de waterparagraaf.
7. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Een en ander wordt in het kader van de aanvraag watervergunning toegevoegd.
8. De regel wordt naar aanleiding van de reactie aangepast.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overeenstemming met de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan kon tevens worden ingezien op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode konden inwoners van Zederik of andere belanghebbenden schriftelijk of mondeling een reactie naar voren brengen op het voorontwerpbestemmingsplan.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting



provincie **HOLLAND**
ZUID



Gedeputeerde Staten

Contact
E. Sprietsma
T 070 - 441 62 47
e.sprietsma@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

VERZONDEN 16 DEC. 2013

Ons kenmerk
PZH-2013-442431402
Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Zederik
Postbus 1
4230 BA Meerkerk

Onderwerp

Ontheffingsverzoek ex art 21 lid 1 Verordening Ruimte
ten behoeve van de uitbreiding en herstructurering van
het bedrijfsterrein van de fa. Baars b.v. aan de Zijlkade te
Nieuwland, gemeente Zederik.

Geacht college,

U verzoekt ons college, met instemming van uw raad, bij brief van 19 augustus 2013 om ontheffing te verlenen ex artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland ten behoeve van de uitbreiding en herstructurering van het bedrijfsterrein van de fa. Baars b.v. aan de Zijlkade te Nieuwland. De voorgestelde uitbreiding van het bedrijfsterrein bevindt zich buiten de contour Stads- en dorpsgebied van de kern Nieuwland. Deze uitbreiding is in strijd met artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte Zuid-Holland (hierna: Verordening Ruimte) dat geen stedelijke ontwikkelingen toestaat buiten de bebouwingscontour. GS kunnen ontheffing verlenen voor de ontwikkeling op grond van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte.

U geeft aan dat er een bijzondere situatie is die maakt dat het provinciaal beleid in dit geval leidt tot een onevenredige belemmering van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Hierna volgt onze afweging ten aanzien van het ontheffingsverzoek.

Toetsing van het verzoek aan de ontheffingsvoorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte

Bijzondere situatie

U bent van oordeel dat er sprake is van een bijzondere situatie waarin een door u gewenste ruimtelijke ontwikkeling door de provinciale regelgeving onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen belangen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Het bedrijf Baars is van grote betekenis voor de werkgelegenheid in de gemeente. Het bedrijf ligt grotendeels binnen de contour van het dorp Nieuwland. Met de uitbreiding en herstructurering beoogt de fa. Baars een efficiëntere indeling van het terrein en een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten te bewerkstelligen.

Verplaatsing van het gehele bedrijf blijkt financieel niet haalbaar en levert geen kwaliteitswinst op, aangezien de dan vrijkomende locatie opnieuw voor bedrijfsactiviteiten kan worden gebruikt. Door de onderlinge verwevenheid van de bedrijfsonderdelen van de fa. Baars levert verplaatsing van één of meer onderdelen van het bedrijf eveneens geen oplossing op. Wij komen daarom tot de conclusie dat in dit plan is voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 2, van de Verordening Ruimte (ladder voor duurzame verstedelijking).

Ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijfsterrein stelt u, samen met de fa. Baars, voor de gronden aan de achterzijde van het bedrijfsterrein een groene bestemming te geven en door middel van een natuurlijke inrichting, te bestemmen als een overgangszone van het bedrijfsterrein naar het achterliggende landelijk gebied. Aan de voorzijde van het perceel wordt aan de straatzijde een groenstrook langs het nieuw te bouwen kantoor doorgetrokken, zodat de voorzijde van het bedrijfsterrein beter aansluit bij de rest van het lint.

Ter compensatie van de toename van de bebouwing aan de Zijlkade omvat uw ontheffingsverzoek verder het plan een agrarisch bouwblok, gelegen in het slagenlandschap achter het lint van de cultuurhistorisch waardevolle Zouwendijk, op te heffen. De aanwezige agrarische bedrijfswoning en opstallen zullen worden gesloopt, de beplanting zal grotendeels worden verwijderd en het terrein zal worden ingericht als grasland, aansluitend aan het omliggende slagenlandschap, en ten behoeve van agrarisch natuurbeheer. Door het verwijderen van de achter het oorspronkelijke lint van de Zouwendijk gelegen opstallen wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied versterkt.

Provinciaal belang

Artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte is vooral bedoeld om verstedelijking en "verstening" van het buitengebied te voorkomen. Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan de Zijlkade treedt extra verstedelijking op. Door de ligging van de uitbreiding en de compactere vorm van het bedrijfsterrein die daardoor wordt bereikt, sluit dit beter aan bij het bebouwingslint. De voorgestelde verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie aan de Zijlkade en de Zouwendijk, inclusief verwijderen van beplanting en de aanwezige agrarische bebouwing, zijn in onze ogen voldoende compensatie voor de extra verstedelijking aan de Zijlkade.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande voldoet het ontheffingsverzoek ten behoeve van de uitbreiding en herstructurering van de fa. Baars b.v. aan de Zijlkade te Nieuwland aan de voorwaarde uit artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte. Door de voorgestelde herstructurering en uitbreiding sluit het bedrijfsterrein beter aan bij het bestaande lint. Door de voorstellen voor inrichting van het terrein aan de Zijlkade en de Zouwendijk, wordt de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties verbeterd.

De conclusie is dat sprake is van een bijzondere situatie die maakt dat het provinciaal beleid in dit geval leidt tot onevenredige belemmering van de verwezenlijking het gemeentelijk ruimtelijk beleid, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte, zodat ontheffing verleend kan

worden ten behoeve van de uitbreiding en herstructurering van het bedrijfsterrein van de fa. Baars b.v. aan de Zijlkade te Nieuwland.

Wij verbinden aan deze ontheffing de voorwaarde dat de door de u aangegeven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit (aan de Zijlkade de inrichting als overgangszone op de grens met het open gebied aan de achterzijde en de doorgetrokken groenstrook bij het kantoor aan de voorzijde en het verwijderen van de agrarische opstallen en een deel van de beplanting op het perceel aan de Zouwendijk) juridisch worden vertaald in het bestemmingsplan en worden verankerd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de fa. Baars, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Wij wijzen u er voor wat betreft uw verdere procedure op dat het gelet op de laatste jurisprudentie noodzakelijk is om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om eventuele zienswijzen ten aanzien van deze ontheffing kenbaar te maken bij de raad, vóórdat het plan wordt vastgesteld.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom



J. Franssen