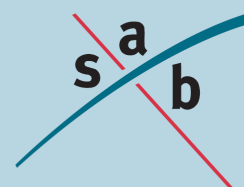


Bestemmingsplan

Burggraaf naast 6, Meerkerk

Gemeente Zederik

Datum: 30 juni 2014
Projectnummer: 130345
NL.IMRO.0707.BPnabijburggraaf6-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	6
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Milieu-aspecten	18
4.3	Omgevingsaspecten	24
5	Economische uitvoerbaarheid	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Beoordeling plan	28
5.3	Conclusie	28
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.1	Overleg	29
6.2	Zienswijzen	29
7	Wijze van bestemmen	30
7.1	Inleiding	30
7.2	Algemene methodiek	30
7.3	Specifieke regeling dit bestemmingsplan	31

Bijlagen

1. Ruimtelijke Onderbouwing Verplaatsing van een monumentale boerderij met herbestemming tot 3 woningen alsmede de nieuwbouw van een vrijstaande woning a/d Burggraaf 6 te Meerkerk, Lakerveld ingenieurs-&architectenbureau BV, 2010
2. Kupers & Niggebrugge. Burggraaf nr. 6 te Meerkerk – rapport- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. rapportnummer, Datum: 14 februari 2014, Rapportnummer: R0310017aaA5.jk
3. Verhoeven Milieutechniek, nader bodemonderzoek Burggraaf 6 te Meerkerk, projectnummer B 13.5452IBfrpp-01IMV, 16 oktober 2013
4. Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV. Schaduwanalyse Burggraaf 6, 2013

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bestaande boerderij aan de Burggraaf 6 te Zederik is in de loop van de tijd in verval geraakt, het dak is ingestort en na de november storm van 2008 is het verval verder ingetreden. Omdat deze boerderij een cultuurhistorisch waardevol element is kan dit pand niet zonder meer gesloopt worden. Om de historische setting van de locatie te behouden en anderzijds het verdere verval tegen te gaan heeft initiatiefnemer gekozen voor een bouwplan dat recht doet aan de cultuurkenmerken van deze locatie. De oude boerderij wordt afgebroken en in nieuwe luister op hetzelfde perceel (maar meer naar de straatzijde gelegen) in dezelfde verschijningsvorm teruggebouwd. In de nieuwe boerderij worden 5 woningen gerealiseerd.

Om de exploitatie van dit plan te borgen is aanvankelijk gedacht een vrijstaande woning ten noorden van de boerderij te realiseren. Na voortschrijdend inzicht kwam initiatiefnemer tot de conclusie dat niet één vrijstaande woning, maar een “twee-onder-één-kapper” noodzakelijk is voor een sluitende exploitatie. In het recente bestemmingsplan “Kernen” (vastgesteld 27 mei 2013) is het plan op deze wijze verwerkt.

Het verkoopproces van de woningen in de boerderij verloopt voorspoedig, echter naar de twee-onder-één-kapper blijkt geen vraag te zijn. Er zijn echter wel potentiële kopers voor twee vrijstaande woningen. Initiatiefnemer heeft een schetsontwerp laten vervaardigen waarbij uitgegaan wordt van een indeling met twee vrijstaande woningen. De gemeente staat positief tegenover dit (aangepaste) ontwerp. Er is echter wel een nieuw bestemmingsplan nodig; immers op basis van het geldende bestemmingsplan “Kernen” is ter plaatse slechts een “twee-onder-één-kapper” toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van twee vrijstaande woningen, direct ten noorden van de boerderij.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zederik in het zuiden van de kern Meerk. De Burggraaf is een historische lintweg die vanaf de dorpskern aansluit op de zuidelijk gelegen Achterkade. Aan de westzijde bevindt zich het bedrijventerrein dat wordt begrensd door de snelweg A27. Aan de oostzijde van het plangebied is de nieuwe woonwijk de Weide ontwikkeld. Aan de noord- en zuidzijde zijn woningen gelegen. Direct ten zuiden van het plangebied staat de oude boerderij die zoals aangegeven vervangen wordt door een nieuwe boerderij met 5 appartementen.



Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

De basis van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van het Ingenieurs- & architectenbureau Lakerveld te Noordeloos. Deze is opgenomen in de bijlage. In deze onderbouwing worden de kenmerken van het gebied en het bouwplan uitgebreid beschreven en vindt er toetsing plaats aan het beleidskader en de onderzoeksaspecten. Voorts is het bestemmingsplan Burggraaf 6 van belang, waarin het oorspronkelijke plan (boerderij met drie eenheden en één vrijstaande woning) is vervat en getoetst op haalbaarheid. Van dat bestemmingsplan wordt in deze toelichting gebruik gemaakt. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan. Hoofdstuk 4 bestaat uit een samenvatting van de onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt een het plan juridisch toegelicht



Huidige toestand boerderij Burggraaf 6

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

De bebouwing langs de Burggraaf kenmerkt zich door de lintbebouwing. Oorspronkelijk bevonden zich aan de Burggraaf agrarische bedrijven waarvan het vee op de percelen werd geweid. De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat thans uit een variatie van vrijstaande woonhuizen in de vorm van landhuizen, semi bungalows en bungalows vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw tot recentelijk gebouwde woningen uit deze eeuw.

Aan de westzijde bevinden zich de bedrijfspanden van het industrieterrein. Langs de Burggraaf staan nog enkele boerderijen die verwijzen naar de voormalige agrarische activiteiten. Het oude schuine verkavelingspatroon met lange smalle percelen is nog aanwezig in dit deel van de Burggraaf.

Boerderij

De bestaande boerderij aan de Burggraaf 6 is een bijzondere representant van de boerderijontwikkeling in de Alblasserwaard en heeft een hoge landschappelijke belevingswaarde. De boerderij is een Rijksmonument op basis van de Monumentenwet 1998. De driebeukige boerderij is bekend als voorbeeld van een vroege fase in de boerderijontwikkeling van de Alblasserwaard. De boerderij is van het type hallehuis-boerderij. Aan de voorzijde werd gewoond en aan de achterzijde van de boerderij was de stal en de werkruimten. Zie vorige pagina voor de huidige –vervallen- toestand van de boerderij.

2.2 Beoogde situatie

Het initiatief kan worden opgesplitst in twee delen: de nieuwbouw van de boerderij en het realiseren van twee vrijstaande woningen. De nieuwe boerderij bestaat uit één hoofdgebouw waar vijf wooneenheden worden ondergebracht. Dit onderdeel van het plan kan worden uitgevoerd op basis van het bestemmingsplan “Kernen”. Er is dus hiervoor geen nieuw bestemmingsplan nodig; de boerderij valt dan ook buiten dit plangebied. Het plangebied omvat dus alleen de locatie van de twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen. Er wordt hieronder wel kort op de boerderij ingegaan, omdat de onderbouwing van dit bestemmingsplan gelegen is in de nieuwbouw van de boerderij.

Boerderij

Het bouwvoornemen is om de bestaande boerderij af te breken en een nieuwe boerderij te bouwen die sterk overeenkomt met de huidige boerderij. Het uitgangspunt is dat ten opzichte van de te herbouwen boerderij een waardevol historisch beeld wordt teruggeplaatst.

De middelen om dit te bereiken zijn:

- de boerderij wordt steen voor steen afgebroken nadat eerst de boerderij uitgebreid is gedocumenteerd;

- voor zover mogelijk worden de karakteristieke onderdelen overgeplaatst in de nieuwe boerderij. Zoals bijvoorbeeld de gebinten en gebouwgebonden onderdelen waar onder een karnmolen. Als blijkt dat karakteristieke onderdelen niet voldoen aan de hedendaagse bouwtechnische kwaliteitseisen worden deze niet overgeplaatst;
- het metselwerk wordt in het zelfde verband weer opgetrokken. De gebintenstructuur en de verhoogde stal zijn leidend voor de te creëren woningen in het achterhuis;
- de bestaande gevelopeningen zullen worden gerespecteerd;
- de boerderij zal in streekeigen kleuren worden geschilderd.

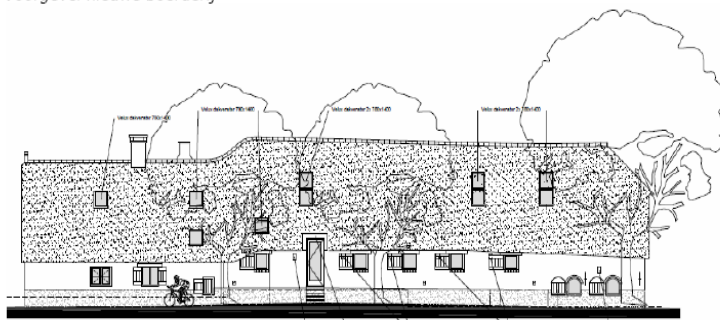
Op navolgende afbeelding het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan en een impressie van de nieuwe boerderij.



Stedenbouwkundig plan



Voorgevel nieuwe boerderij

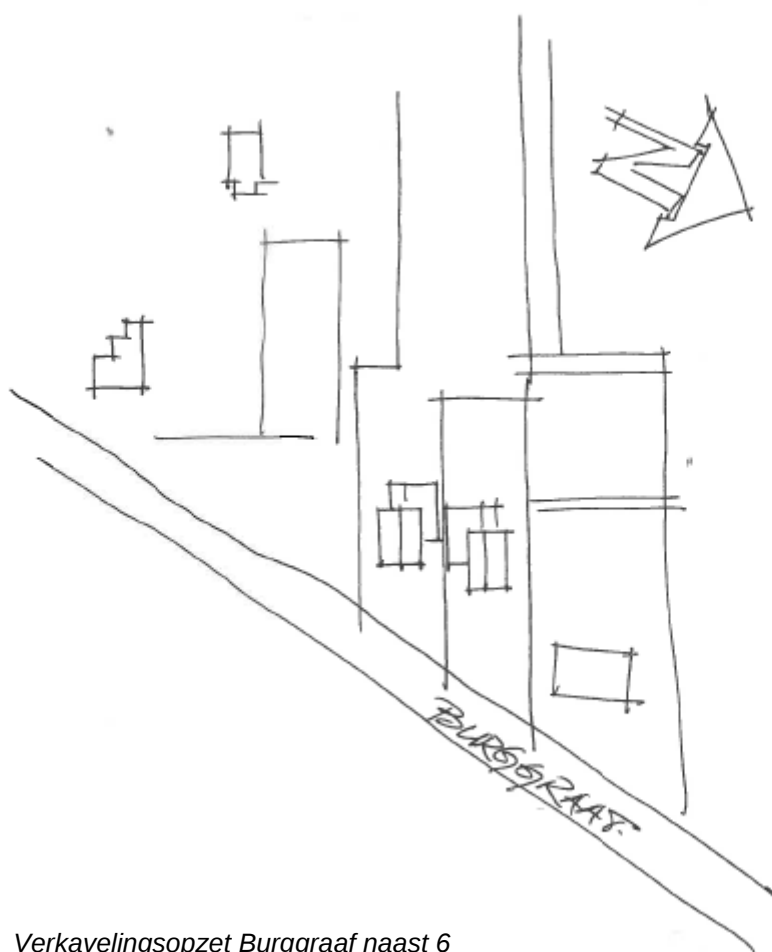


Zijgevel nieuwe boerderij

Vrijstaande woningen

Op de noordoostzijde van het perceel zullen teneinde bovenstaande financieel-economisch mogelijk te maken twee vrijstaande woning worden gebouwd. Daar komt bij dat twee woningen ter plaatse stedenbouwkundig inpasbaar zijn en een invulling geven aan het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente het bestaande bebouwd gebied intensief te benutten.

De woningen worden georiënteerd op de Burggraaf in een verkavelingsrichting die aansluit op het historische patroon. Zie navolgende afbeelding. De voorgevelrooilijn wordt afgestemd op zowel de bebouwing ten noorden als ten zuiden (de boerderij); de rooilijn verspringt ten opzichte van de aangrenzende bebouwing – de woningen staan dicht bij de straat dan de boerderij, maar juist verder dan Burggraaf no 4. - waardoor er een geleidelijke overgang bewerkstelligd wordt. Dit bevordert een zorgvuldig ruimtelijk bebouwingsbeeld.



Verkavelingsopzet Burggraaf naast 6

Er zijn twee varianten getekend met een ontwerp voor de woningen. In de eerste variant wordt één woning met een zadeldak gerealiseerd en één met een mansardedak; in de tweede variant gaat het om twee woningen met een zadeldak. Welke van deze varianten uiteindelijk gekozen wordt, maakt ruimtelijk niet uit. Beide varianten zijn dan ook mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Waar het om gaat, is dat de goothoogte van de woningen beperkt blijft tot 4 meter, zodat er twee woningen van maximaal één bouwlaag met kap mogelijk zijn. Voorts moet de beukmaat van de woning beperkt blijven tot twee traveeën (breedte woning ca. 9 meter).

Deze bescheiden maatvoering moet aangehouden worden, opdat de woningen stedenbouwkundig passen in het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Ook is de beschikbare ruimte op het kavel zelf zodanig, dat de woningen niet te breed en te hoog mogen worden. In onderstaande afbeelding is in de eerste variant tevens aangegeven waar de onderdelen van de woning uit gaan bestaan en hoe gemeten wordt. De relevante zijn vastgelegd in het bestemmingsplan door een bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd. De beide bouwvlakken zijn ca. 9 bij 12 groot, oftewel 108 m². Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd.



Schetsontwerp Twee varianten

De architectuur van de woningen zal worden afgestemd op de historische context alsmede op de architectuur van de direct naastgelegen bestaande woning. Dit is evenwel een welstandsaspect dat niet wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. De architectuur zal daarom klassiek en eenvoudig moeten zijn om aan te sluiten bij de welstandscriteria die gelden voor de polderlinten 'Gebied B2'. Voor wat betreft erfbebouwing wordt aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan "Kernen". Dat houdt in dat de exacte positie niet wordt aangegeven op de verbeelding. Het staat toekomstige kopers vrij de aan- en uitbouwen en eventueel vrijstaande bijgebouwen te realiseren vanaf drie meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn zolang maar voldaan wordt aan de maximale maten die zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Tussen de boerderij en de vrijstaande woningen wordt de in het verleden gedempte sloot weer uitgegraven.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn. Dit beleidskader is een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in de bijlage.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
 - 2 bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
 - 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening, is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

De Rijksbelangen zoals beschreven in de SVIR zijn als gevolg van dit plan niet in het geding.

3.2.2 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011, 2012)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het doel van het Barro is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De eerste tranche bevat het raamwerk van het Barro en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor het plangebied is het onderwerp bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Het Barro geeft over deze onderwerpen onder andere het volgende aan:

Bundeling van verstedelijking

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Ten aanzien van nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied, zoals agrarische bebouwing, agrarische bedrijfswoningen, bebouwing voor dagrecreatie, natuurbeheer e.d. kunnen deze regels buiten toepassing blijven. Ook kunnen deze regels buiten toepassing blijven voor zover wordt voldaan aan bij de verordening gestelde kwalitatieve regels ten aanzien van nieuwe niet gebundelde bebouwing. Deze kwalitatieve regels kunnen nieuwe bebouwing betreffen die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van de in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve mogelijkheden.

Het 'Groene Hart' is door het rijk begrensd. De provincies moeten in een verordening het planologisch regime voor de nationale landschappen opnemen: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het 'ja, mits'-principe. De provincie stelt per verordening regels die ervoor zorgen dat de uitgewerkte kernkwaliteiten in stand blijven en worden versterkt, en dat nieuwe bebouwing wordt gebundeld. Plannen voor grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties, glastuinbouwlocaties, bedrijventerreinen en infrastructuurprojecten mogen niet. De provincie kan hiervoor een uitzondering maken als sprake is van groot openbaar belang en de negatieve effecten worden gecompenseerd.

Ruimtelijke ingrepen die de uitzonderlijke waarden van de twee werelderfgoederen aantasten zijn in geen geval toegestaan. De verordening moet binnen het nationaal landschap ruimte geven voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei. Dit heet 'migratiesaldo nul'. De provincie moet daarbij het maximaal aantal woningen vaststellen dat in een bepaalde periode in het nationaal landschap gebouwd mag worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen. Samenvattend mogen dorpen en steden in het Groene Hart alleen voor de lokale woningbehoefte uitbreiden en woningbouw plegen. Een voorwaarde is dat de bebouwing dan binnen vastgestelde rode-contourlijnen plaatsvindt. Op basis van het 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.

Het plan is van geringe impact (slechts twee woningen worden toegevoegd) dat dit geacht wordt voor de eigen bevolkingsgroei te worden gerealiseerd. Het gebied is bovendien gelegen binnen een door de provincie vastgestelde rode contour. Aan de Rijksvoorwaarden wordt met dit plan voldaan -zie ook onder de paragraaf 'provinciaal beleid'.

In 2012 is de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Het Rijk geeft hierin aan het borgen van de Nationale Landschappen (o.a. het Groene Hart) niet meer als Rijkstaak te zien. Dat houdt niet per se in dat het Rijk er geen belang (meer) aan toekent. Immers in de structuurvisie worden de Nationale Landschappen (waaronder het Groene Hart) expliciet benoemd. Het betekent wel dat het Rijk de verantwoordelijkheid voor het te voeren beleid t.a.v. de Nationale Landschappen neerlegt bij de provincies.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van nieuwe woningen in de gemeente Zederik. Het plangebied valt in het gebied dat is aangewezen voor bundeling van verstedelijking en ligt niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur of in het Groene Hart. Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie - Visie op Zuid-Holland (2010)

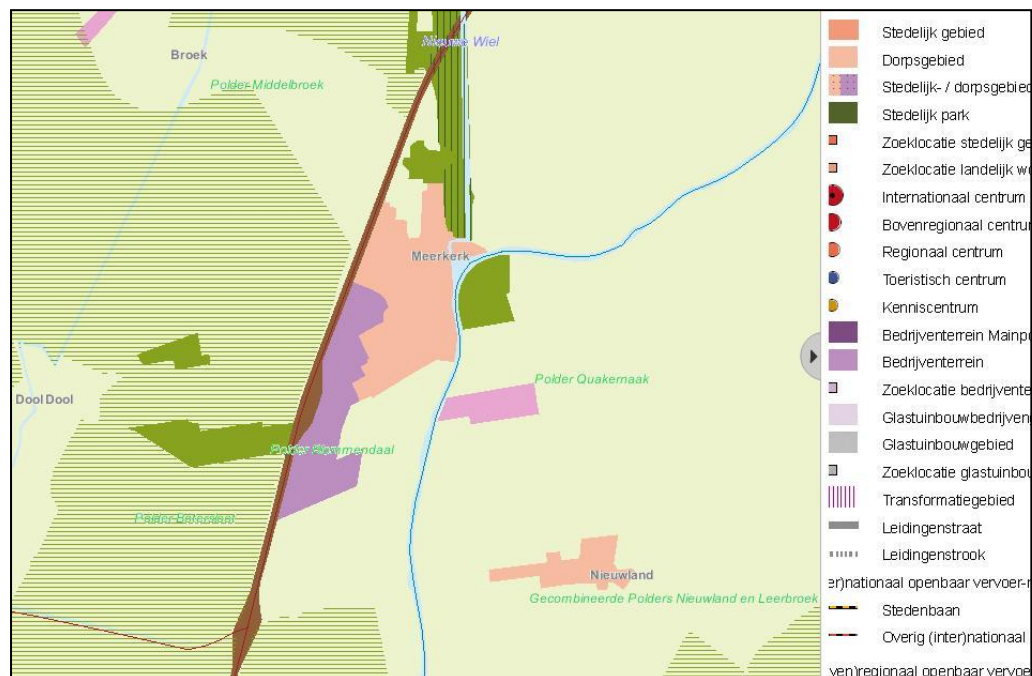
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, dienen rijk, provincies en gemeenten hun beleid in een of meerdere structuurvisies vast te leggen. De provincie Zuid-Holland heeft gekozen voor één structuurvisie die op de gehele provincie van toepassing is. Gedeputeerde Staten stelden dinsdag 20 april 2010 de definitieve ontwerpen van de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie, waarbij het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een draager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdpogaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdopgaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven als het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied.



Uitsnede Provinciale Structuurvisiekaart

Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt aan de hand van drie onderdelen, divers en samenhangend stedelijk netwerk, vitaal divers en aantrekkelijk landschap en stad en land verbonden. Voor het plangebied is voornamelijk het onderdeel divers en samenhangend stedelijk netwerk van belang. Inzet voor het stedelijk gebied zijn intensivering, ruimtebeslag beperken, ruimtelijke kwaliteit versterken, een aantrekkelijke leefomgeving creëren en bijdragen aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Voor de geconcentreerde stads- en dorpsontwikkeling en het beschermen van groenblauwe functies zijn voor de kernen bebouwingscontouren aangegeven. Verstedelijking buiten deze contouren is niet toegestaan. Binnen de bebouwingscontour zijn gebieden aanwezig waar nog gebouwd kan worden en waarvoor nog geen ontwikkelingsplannen zijn. Intensiveren, innoveren en herstructureren binnen de bebouwingscontouren staat centraal.

Daarnaast wordt ingegaan op het netwerk van verbindingen, het recreatief groenblauwe routenetwerk, het internationale netwerk, het vaarwegennetwerk, de economische clusters, duurzaamheid etc. Uiteindelijk resulteert dit in de provinciale belangen op het gebied van woonmilieus, het versterken van het stedelijk netwerk en de vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra, een gezonde leefomgeving in samenhang met milieu-kwaliteit en het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid. Het plangebied is op de Provinciale Structuurvisiekaart aangemerkt als stads- en dorpsgebied.

Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen. De uitgangspunten voor dit gebied zijn om de bestaande ruimte intensief te benutten. Dit houdt een bundeling van verstedelijking in waarin ruimte wordt geboden voor werken, wonen en infrastructuur.

Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied (realisatie woning) wordt mogelijk gemaakt.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van Meerkerk. Binnen de bebouwingscontouren is het plangebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beleid en de belangen van de provincie zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Verordening Ruimte, doordat intensivering van het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de realisatie van nieuwe woningen in de gemeente Zederik. Het plangebied valt binnen de rode bebouwingscontour en is in overeenstemming met provinciaal beleid. Bovendien neemt planologisch gezien het aantal woningen niet toe.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Voorontwerp structuurplan Zederik “Duurzame balans tussen groen en groei” (2004)

De gemeente Zederik wil de komende tien jaar hard werken aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gebeurt mede in de vorm van het verbeteren van het landschap, het realiseren van een duurzaam watersysteem en ruimte bieden aan recreatieve ontwikkelingen. Daartoe is in 2004 een voorontwerp structuurplan opgesteld. Het plan is wel vastgesteld door het college van Zederik maar niet door de raad. Het plan heeft dus geen formele status.

De visie gaat uit van:

1. Behoud van het waardevolle landschap;
2. Ontwikkeling van duurzame landbouw en extensieve recreatie, natuur en verbetering waterkwaliteit;
3. Behoud van herkenbare ontginningsgeschiedenis;
4. Behoud van de oost-west openheid;
5. Behoud van natuurgebieden en waterwingebieden;
6. Versterking ecologische zones en verbindingen;
7. Ontwikkelen van een veerkrachtig watersysteem.

De visie wordt uiteindelijk vertaald in een actieprogramma. Door het herkennen van de ruimtelijke structuurdragers wordt een ruimtelijk raamwerk gevormd als afwegingskader voor maatschappelijke initiatieven. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waaruit een goede balans tussen groen en groei moet voortkomen. De ruimtelijke kwaliteit van zowel landelijk als stedelijk gebied dient te worden vergroot.

In de visie is dit geconcretiseerd:

- a Werken aan een voldoende herkenbare oost-westopenheid tussen de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden: ten zuiden van Meerkerk voorzien in de vorming van een duurzame groenblauwe grens tegen verdergaande noord-zuidcorridorvorming;
- b Inzetten op behoud en versterking van de herkenbare ontginningsgeschiedenis: essentieel daarbij is het behoud van een sterke agrarische sector als belangrijkste drager voor het landelijk gebied. Daarom wil de gemeente optimale planologische condities bieden voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw: schaalvergroting, mogelijkheden voor “verbrede ontwikkelingen”;
- c Verbetering van het toeristisch-recreatief product, daarbij aansluitend op regionale initiatieven. Het meest passen extensieve vormen van recreatie (wandelen, fietsen, varen) bij Zederik. De inzet is vooral op het verbeteren van routestructuren, aanvullende voorzieningen en kleinschalige verblijfsaccommodaties. Hierbij kan in het bijzonder Ameide uitgroeien tot een aantrekkelijke entree van de regio vanaf de Lek;
- d Ontwikkeling van een veerkrachtig watersysteem en de doorwerking daarvan als ordenend element in de toekomstige ruimtelijke inrichting: nieuwe combinaties met water, waterinvesteringen bij toekomstige uitbreidingslocaties, natuurlijke voorzuivering, aanleg natuurvriendelijke oevers en de aanwezigheid van twee waterwingebieden bij Ameide en Lexmond;
- e Versterking van het provinciale netwerk van robuuste ecologische zones en de verbindingen daartussen;
- f Ruimte bieden aan de verwachte eigen behoefte van wonen en werken
- g D.m.v. intensiveren (zoeken naar inbreidingsmogelijkheden: concentratiebeleid) en actieve herstructurering t.b.v. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- h Tot ontwikkeling brengen van de woningbouwcapaciteit die nu binnen huidige streekplancontouren beschikbaar is (in Ameide, Lexmond en Meerkerk);
- i Inzet voor aanleg nieuwe bedrijventerreinen in combinatie met herstructurering;
- j Ruimte bieden voor kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid;
- k Inzetten op goede bereikbaarheid en terugdringen sluipverkeer: verbreding A27, verbeteren OV-verbindingen, lightrain op de Lingelijn met goede aansluitingen op station Arkel.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de lokale woningbehoefte, daarbij tevens een bijdrage leverend aan de leefbaarheid van de kern. Conclusie is dat het plan in overeenstemming is met de ontwerp structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie: impuls aan vitaliteit en kwaliteit (2007)

In 2007 heeft de raad van Zederik de woonvisie vastgesteld in het verlengde van het Pact van Bleskensgraaf. Belangrijkste uitgangspunt is het zorg dragen voor een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving en leefbare kernen. Een tweede centrale doelstelling van de Woonvisie is het duurzaam voorzien in de woningbehoefte van inwoners en economisch gebondenen, op basis van migratiesaldo 0, daarbij rekening houdend met het inhalen van opgelopen achterstanden.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de lokale woningbehoefte, daarbij tevens een bijdrage leverend aan de leefbaarheid van de kern. Conclusie is dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de samenvatting opgenomen van de onderzoeksaspecten zoals opgenomen in bijlage 1. De onderzoeksaspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit zijn in dit hoofdstuk geactualiseerd zodat voldaan wordt aan de actuele toetsingskaders.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Geluid*

Geluid vanwege wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, een omgeving mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting. In dit geval liggen de woningen binnen de geluidszone van wegen. Er is daarom akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd voor het oorspronkelijke plan (boerderij en één vrijstaande woning). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de boerderij en de vrijstaande woning wordt overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toegestane grenswaarde echter niet. Omdat er geen maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting kunnen worden genomen is destijds een hogere waarde vastgesteld. Deze hogere waarde voldoet thans niet meer, omdat er niet één maar twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In een herziening van het akoestisch onderzoek is ook de nieuwe situatie berekend². Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

¹ Kupers & Niggebrugge. Burggraaf nr. 6 te Meerkerk – conceptrapport- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï. rapportnummer R0310017aaA1.jk. 10 april 2010.

² Kupers & Niggebrugge. Burggraaf nr. 6 te Meerkerk – rapport- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï. rapportnummer, Datum: 14 februari 2014, Rapportnummer: R0310017aaA5.jk.

Uit het onderzoek blijkt (opnieuw) dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) niet overal wordt gehaald. De maximale waarde voor nieuwbouw (53 dB(A)) wordt echter niet (overal) overschreden. Voor de westgevels is dit wel het geval. Deze moeten derhalve als dove gevel³ worden uitgevoerd.

Er zou voor de overige gevels een hogere waarde ingevolge art. 83 van de Wetgeluidhinder kunnen worden vastgesteld. Volgens het beleid van Zederik dient evenwel eerst te worden eerst te worden gezien of de geluidwaarde kan worden beperkt door het treffen van (bron- of overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger).

Hierbij wordt opgemerkt, dat wordt uitgegaan van de maximale waarde zoals die geldt in buitenstedelijk gebied. Hoewel het perceel is gelegen in de bebouwde kom, gaat het om buitenstedelijk gebied *in de zin van de Wgh*.

Onder buitenstedelijk wordt namelijk verstaan, het gebied buiten de bebouwde kom evenals het gebied binnen de bebouwde kom, dat ligt binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. Aangezien het plangebied ligt in de onderzoekszone van de A27 gaat het om buitenstedelijk gebied.

Bronmaatregelen

Het aanleggen van stil(ler) asfalt is gelet op het feit dat het slechts om enkele woningen gaat niet financieel rendabel.

Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de wegen de woningen in het plangebied, zodanig dat de gevelbelasting wel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, is fysiek niet mogelijk. Het plaatsen van een effectief geluidsscherm langs de weg is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt.

Tevens zullen de kosten voor het plaatsen van een scherm dusdanig hoog zijn dat dit vanuit financieel oogpunt niet rendabel is voor het plan. Het aanleggen van een geluidswal is niet gewenst gezien het ruimtebeslag hiervan.

Maatregelen bij de ontvanger

De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Mogelijk moeten voor de woningen aanvullende isolerende voorzieningen worden getroffen om de akoestische binnenwaarde te halen. Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek cf. NEN 5077 moeten worden overlegd om aan te tonen dat deze waarde gehaald wordt.

³ Een dove gevel is een gevel zonder delen die geopend kunnen worden (ramen, deuren en ventilatieroosters). Een dove gevel is geen gevel in de zin van de Wgh, hierdoor hoeft deze niet te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

In navolgende zijn de aan te vragen de hogere waarden weergegeven voor de nieuw te bouwen woningen op het perceel.

Rekenpunt	Positie	Rekenhoogte in meters	Voor hogere waarde maatgevende L_{den} in dB	Geluidbelasting L_{den} voor geluidwering in dB (excl. aftrek 2 dB)
13	Oost gevel	1,5/4,8	28/36	30/38
14	Noord gevel	1,5/4,8	47/51*	47/53
15	West gevel	1,5	50*	52
16	Noord gevel	1,5/4,8	43/53	45/55
17	West gevel	4,8	55**	57

* ontheffing vereist en mogelijk. ** ontheffing niet mogelijk, dove gevel vereist

Tabel 4.3: berekende geluidbelasting, L_{den} , ten gevolge van de A27: tweede nieuwe woning op perceel Burggraaf nr. 6 (verst van woonboerderij)

Rekenpunt	Positie	Rekenhoogte in meters	Voor hogere waarde maatgevende L_{den} in dB	Geluidbelasting L_{den} voor geluidwering in dB (excl. aftrek 2 dB)
18	Oost gevel	1,5/4,5	33/41	35/43
19	Zuid gevel	1,5/4,8	42/53*	44/55
20	West gevel	1,5	51*	53
21	West gevel	4,8	57**	59
22	Noord gevel	1,5/4,8	46/52*	48/54*

* ontheffing vereist en mogelijk, ** ontheffing niet mogelijk, dove gevel vereist.

Conclusie

Er zal gelet op bovenstaande door aanvrager een Hogere Waarde dienen te worden aangevraagd. De aanvraag en het ontwerpbesluit hiertoe, worden tegelijkertijd met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Tevens dienen de west evels te worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Gelet op bovenstaande, is het initiatief uitvoerbaar wat betreft geluid.

Geluidhinder van bedrijven

Er is in het kader van het oorspronkelijk plan een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de inrichting van het Aannemersbedrijf van Leeuwen aan de Houtstraat 5 te Meerkerk op de gevels van de woningen. Uit de berekeningen blijkt dat voor wat betreft de vrijstaande woning wordt voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Dit onderzoek is ook voor dit bestemmingsplan geldig, aangezien de afstand van de twee vrijstaande woningen tot het aannemersbedrijf vergelijkbaar is als de oorspronkelijke vrijstaande woning.

Conclusie

Er bestaan gelet hierop geen belemmeringen wat betreft geluid.

⁴ Kupers & Niggebrugge. Burggraaf nr. 6 te Meerkerk – conceptrapport- Geluidsbelasting woningen als gevolg van inrichting aannemersbedrijf Van Leeuwen aan de Houtstraat te Meerkerk. Rapportnummer R0310017aaA2.jk. 13 april 2010.

4.2.3 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd om de bodemkwaliteit vast te stellen. Als gevolg van de voormalige bovengrondse tank zijn geen bodemverontreiniging waargenomen. Op andere locaties zijn wel verontreinigingen in de grond en het grondwater aangetroffen met een lichte tot matige verhoogde gehalten. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aangetroffen grondverontreiniging met lood. Hierbij dient de verontreiniging horizontaal en verticaal in beeld te worden gebracht om de omvang en ernst vast te kunnen stellen.

Het nadere veldonderzoek is inmiddels uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁶.

Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn de volgende doelen gesteld:

- Het horizontaal en verticaal afperken van de matige grondverontreiniging met lood ter
- plaatse van boring B 1 1 en daarmee het bepalen van de omvang van de
- grondverontreiniging;
- Vaststellen of de matige grondverontreiniging met lood zich heeft verspreid naar het
- grondwater om te bepalen of sprake is van verspreidingsrisico's;
- Het vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Middels het uitgevoerde nader bodemonderzoek is de grondverontreiniging met lood verder in beeld gebracht. In de geplaatste boringen is de sterk humeuze klei (vermoedelijke sliblaag) niet aangetroffen. Uit de analyseresultaten is gebleken dat in de onderliggende bodemlaag van boring PB 100 (1,7-2,2 m-mv) geen verontreiniging met lood is aangetoond. In de omliggende boringen B 10 1 en B 102 (grondlaag 1,00-1,50 m-mv, klei) is eveneens geen verontreiniging met lood aangetoond. In de ondergrond van de boringen B 103 en B 104 zijn maximaal lichte verontreinigingen met lood aangetoond. In het grondwater is geen verontreiniging met lood vastgesteld.

Aangezien er geen sterke verontreinigingen met lood zijn vastgesteld kan er geen sprake zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Met het uitgevoerde onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie Burggraaf 6 te Meerkerk in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van het project niet in de weg staat.

⁵ Verhoeven Milieutechniek. Verkennend bodemonderzoek, Herontwikkeling Burggraaf 6 te Meerkerk. Projectnummer R0310017aaA3.jk. 2oktober 2012.

⁶ Verhoeven Milieutechniek, nader onderzoek Burggraaf 6 te Meerkerk, projectnummer B 13.5452lBrfrpp-01IMV, 16 oktober 20 13.

4.2.4 **Luchtkwaliteit**

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor woningen gaat het om maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Blijft het te realiseren aantal onder dit getal, dan is automatisch sprake van "NIBM".

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Het onderhavige project gaat over de realisatie van twee woningen in de gemeente Zederik. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aantal woningen (2) blijft immers ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg tot waar volgens de Ministeriële regeling NIBM nog sprake is van NIBM. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (2012).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar de volgende verschillende aspecten worden gekeken:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde voor groepen personen. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan om gewichtige redenen worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Situatie plangebied

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat één risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied voor dit bestemmingsplan relevant is. Het gaat om het bedrijf Eputan Kunststoftechniek B.V. dat aan de Energieweg 6 is gevestigd. Dit bedrijf valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi). Voor dit bedrijf geldt een PR 10^{-6} risicocontour van 290 m. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied buiten deze risicocontour ligt, zie onderstaande figuur. De PR 10^{-8} risicocontour –indicatief voor het invloedsgebied voor het GR – bedraagt 670 m. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied voor het GR. Uit de risicokaart blijkt dat het GR in de huidige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. De realisatie van 2 woningen leidt niet tot een merkbare toename van het GR.



De PR- risicocontour van de Energieweg 6 in relatie tot de ligging van de beoogde woningen.

Een uitgebreide verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven. In de directe omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door buisleidingen vervoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Verkeer en parkeren

De vrijstaande woningen krijgen ieder een eigen inrit. Deze wijze van ontsluiten voldoet aan de verkeersveiligheidsnormen. Voor de vrijstaande woningen zijn drie parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De parkeernorm voor een vrijstaande woning is in dit geval 2,2 parkeerplaats per woning. Aan de parkeernorm wordt voldaan.

Ontsloten wordt op Burggraaf, deze weg is prima in staat de geringe hoeveelheid extra verkeersstromen als gevolg van de twee nieuwe woningen te verwerken.

4.3.2 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)
Deze wet vormt de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Situatie plangebied

De archeologische waardenkaart van de Provincie Zuid-Holland geeft aan dat ter plaatse van het plangebied de kans op archeologische sporen zeer groot is. Om te bepalen of door de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk archeologische resten in de ondergrond worden aangetast is een bureauonderzoek en een inventariserend onderzoek⁷ uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van de woonheuvel archeologische resten voorkomen. Bij de sloop van de gebouwen en de grondwerkzaamheden wordt daarom een archeoloog ingezet die de archeologische vondsten zal beoordelen op waarde en zo nodig borgen. Op deze wijze wordt het archeologisch erfgoed verantwoord beheerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.3.3 Ecologie

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Onderzoek

Het verplaatsen en bouwen van de boerderij en de vrijstaande woning, het dempen en uitgraven van watergangen en het verwijderen van beplanting kan gevolgen hebben voor de flora en fauna in het plangebied. De conclusie van een Quickscan⁸ ecologie is dat aanvullend veldonderzoek vereist is naar de aanwezigheid van vis- en amfibieënsoorten, vleermuizen, de steenuil en de kerkuil.

⁷ ADC ArcheoProjecten. Burggraaf 6, Meerkerk, gemeente Zederik. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 2220. 9 februari 2010.

⁸ Ecologica. Beschermde flora en fauna Burggraaf 6 Meerkerk. Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet. Projectnummer: P2010/19. Februari 2010.

Bij het nadere onderzoek⁹ zijn deze beschermde soorten niet aangetroffen. Bij de uitvoering van de plannen zal waarschijnlijk niet meer dan een tijdelijke en beperkte vermindering van foerageermogelijkheden van vleermuizen veroorzaken. Een ontheffing van de Flora- en Faunawet is daarom niet nodig. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg. Wat betreft gebiedsbescherming is de afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebieden en EHS zodanig groot, en de ruimtelijke impact zodanig gering, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft ecologie.

4.3.4 Water

Berekening toename verharding

In de als bijlage bijgevoegde 'Ruimtelijke onderbouwing' van het plan wordt de hoeveelheid van de uit te graven watergang van 175 m² meegerekend bij de berekening voor de toename aan verharding. Daardoor is de in het plan aangegeven hoeveelheid van toename van de verharding van 330 m² niet correct. De te slopen boerderij wordt één op één teruggebouwd als een boerderij. De hoeveelheid voor de verhardingen is als volgt te berekenen:

- Te slopen boerderij inclusief stal en toegangspad 515 m²
- Te bouwen boerderij met 5 woonunits inclusief berging/ toegangspad 515 m²
- Te bouwen vrijstaande woonhuizen (2x108m²) en erfbouw (maximaal twee keer 75 m²) = 366 m²

Er wordt uitgegaan van een toename in verharding van 366 m². Dit blijft onder de grens van 500 m² die het waterschap hanteert tot waar geen compensatie nodig is.

Watercompensatie

Omdat de verharding in het oorspronkelijke plan met maximaal 505 m² toenam, heeft het waterschap voorgesteld om de hoeveelheid te compenseren water achterwege te laten. De drie hieronder genoemde overwegingen/voorwaarden zijn in dit geval van toepassing:

- De overschrijding aan toename verharding, bij een vrijstelling van 500 m² voor het stedelijk gebied, neemt niet verder toe dan 5 m²;
- De in het verleden gedempte watergang wordt uitgegraven in overeenstemming met een minimaal leggerprofiel. Dit profiel wordt tijdens de vergunningenprocedure vastgesteld;
- De uitgegraven watergang wordt opgenomen in de B-legger van watergangen. Dit gebeurt tijdens de eerstvolgende (reguliere) actualisatie van de legger van watergangen van het waterschap.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. In het kader van de watertoets is bij het bestemmingsplan Burggraaf 6 reeds overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Het waterschap was toen positief over het plan. Uit bovenstaande blijkt dat de toename in verharding in het nieuwe plan minder is dan de vorige situatie. Er is bij het Waterschap nagegaan of het Waterschap

⁹ Ecologica. Notitie nader onderzoek Burggraaf 6 Meerkkerk. Projectnummer: P2010/19. 25 oktober 2010.

nog steeds akkoord is dan wel er aanvullende voorwaarden worden gesteld. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

4.3.5 *Bezonning*

Met betrekking tot het aspect licht en bezonning is in het kader van het oorspronkelijke plan een schaduanalyse¹⁰ uitgevoerd naar de gevolgen van de bouwmassa van de stelling op de omliggende bebouwing. Het voorjaar (21 maart) en najaar (23 september) is de maatgevende periode voor de beoordeling van de schaduw hinder op de omliggende bebouwing.

De studie wees uit dat de bouwmassa van de vrijstaande woning niet tot een vermindering van de bezonning van de noordelijk gelegen tuin ligt. Enkel in de ochtend in maart en september is achter de schuur van de naastgelegen woning een beperkte toename van de schaduw. Er is geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van de bezonning. De bezonningsstudie is ge-update naar de nieuwe situatie (twee woningen) en als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd¹¹. De conclusies van het eerdere onderzoek zijn ook in de nieuwe situatie van toepassing.

¹⁰ Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV. Schaduanalyse Burgraaf 6. 14 december 2010.

¹¹ Lakerveld ingenieurs- & architectuurbureau BV. Schaduanalyse Burgraaf 6, 2013.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leeges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan.

Alle benodigde gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Er hoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden, zodat het bouwplan in dit opzicht haalbaar is.

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan is tevens voor diens rekening. Door de boerderij te splitsen in woningen en twee vrijstaande woningen te bouwen is de exploitatie sluitend. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Met initiatiefnemer is tot slot een planschade-overeenkomst gesloten, zodat er ook wat betreft dit punt geen financiële consequenties voor de gemeente zijn verbonden aan dit plan.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Van het Waterschap Rivierenland is reactie ontvangen. Waterschap verzoekt aan te geven of de toename aan verharding ongewijzigd blijft t.o.v. het eerdere plan; indien de verharding meer dan 500 m² is compensatie aan water vereist.

Beantwoording gemeente: dit was al aangegeven in paragraaf 4.3.4; de toename in verharding is minder dan in het oorspronkelijke plan en blijft bovendien onder de 500 m².

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van het oorspronkelijke bestemmingsplan Burggraaf 6 aan de volgende instanties voorgelegd:

- provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening, regio Zuid-West;
- Waterschap Rivierenland.

De provincie Zuid-Holland heeft geen officiële overlegreactie ingediend omdat zij de kennisgeving van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro later hebben ontvangen. De Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening en het Waterschap Rivierenland hebben wel een overlegreactie ingediend. De Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening heeft geen opmerkingen op het plan.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 8.1 lid 1 Wro, vanaf vrijdag 14 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is door niemand gebruikgemaakt.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Specifieke regeling dit bestemmingsplan

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. Er is hierbij zo veel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Zederik, in het bijzonder het bestemmingsplan Kernen. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zo veel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent twee bestemmingen, namelijk “Tuin” en “Wonen”.

Bestemming “Tuin”

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen bij de woningen. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hier ligt de stedenbouwkundige wens aan ten grondslag de voortuinen vrij te houden van bebouwing, zodat de hoofd woning prominent in beeld blijft en er geen verstorende bebouwing voor kan komen, hetgeen tot een rommelig bebouwingsbeeld zou leiden.

Bestemming “Wonen”

De situering van de bouwvlakken is gebaseerd op het schetsontwerp zoals opgenomen in deze toelichting. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen en de bouwhoogte 10 m. Binnen de bestemming wonen mag maximaal één hoofdgebouw per bouwvlak worden gerealiseerd. Ook het zij- en achtererf hebben de bestemming Wonen gekregen. Binnen deze bestemming is het naast wonen ook mogelijk om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Voor wat betreft de aan-, uit-, en bijgebouwen sluit voorliggend bestemmingsplan aan op de “standaardregeling” zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kernen

Het oppervlak van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het zij- en achtererf per hoofdgebouw. Hierbij geldt dat het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen ten hoogste 75 m² bedraagt.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 4, is het noodzakelijk dat de 1^e verdieping van de zuidwestelijke gevels van beide woningen uitgevoerd wordt als dove gevel. Dit is geregeld in artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels). De regeling houdt kortweg in dat er geen openingen in de gevel mogen zitten die open kunnen. Het realiseren c.q. in stand houden van deze gevel als dove gevel is als voorwaardelijke verplichting voorschrift opgenomen in de regels. E.e.a. houdt in dat de te realiseren woning slechts als woning mag worden gebruikt indien de 1^e verdieping van de oostgevel als dove gevel is uitgevoerd.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn enkele ongewenste vormen van gebruik expliciet verboden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen afwijking kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangsregels en de slotregel aan de orde.